VO/BV/30-188/2025-01
Beschlussvorlage
öffentlich

Feststellungsbeschluss F-Plan, 8.Änderung

Organisationseinheit:	*Datum*
Bauverwaltung	07.07.2025
Vorlagenersteller:	*Antragsteller:*
Florian Müller	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Gemeindevertretung Papendorf (Entscheidung)	22.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage 1. (Hinweis der Verwaltung: Die Stellungnahme aus den Sachbereichen vom Amt Warnow-West (Anlage 4) ist in der Abwägungsübersicht nicht aufgeführt.)

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bürgern, Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3. Die Gemeindevertretung beschließt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Fassung (Anlage 2). Die Begründung (Anlage 3) zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landkreis Rostock zur Genehmigung vorzulegen.

5. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt

Aufgrund der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde im Süden des Geltungsbereichs 2 eine Waldfläche dargestellt.
Eine ursprünglich im Geltungsbereich 1 bzw. im B-Plan Nr. 24 geplante Kindertagesstätte wurde aufgrund entfallenden Bedarfs nicht mehr dargestellt bzw. in Wohnbaufläche geändert.
Weiterhin wurden im Plan nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen ergänzt. Dies hat keine Auswirkungen auf die Flächenausweisungen.

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

Aufgrund der Stellungnahmen aus dem formalen Beteiligungsverfahren erfolgten keine Änderungen.

Nach der Genehmigung und der anschließenden Bekanntmachung der Genehmigung erlangt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechtskraft.

Finanzielle Auswirkungen
Die Beauftragung der Planleistungen erfolgt direkt durch die Grundstückseigentümer/ Investor.

Anlage/n

1	Anlage 1 Teil 1 - Papendorf 8. Änd. FNP Abwägung TÖB (öffentlich)
2	Anlage 1 Teil 2 - Papendorf 8. Änd. FNP Abwägung Öffentlichkeit (geschw.) (öffentlich)
3	Anlage 2 - 2025-07-08 Papendorf 8.Aenderung FNP Feststellungsbeschluss (öffentlich)
4	Anlage 3 Teil 1 - 25-07-08 Papendorf 8. Änderung F-Plan Begründung Feststellungsbeschluss (öffentlich)
5	Anlage 3 Teil 2 - UWB-8. Änderung F-Plan Gemeinde Papendorf 08.07.2025 (ohne PW) (öffentlich)
6	Anlage 4 - 25-05-23 Stellungnahme Amt Warnow-West (öffentlich)

GEMEINDE PAPENDORF

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Teil 1 – Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
sowie Nachbargemeinden

Bearbeitungsstand 08.07.2025

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

LANDKREIS ROSTOCK · Am Wall 3-5 · 18264 Güstrow

Amt Warnow-West
Der Amtsvorsteher
Für die Gemeinde Papendorf
Fachbereich Bauverwaltung
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Außenstelle Bad Doberan
Ihr Zeichen

Unser Zeichen
077-051h-FP00108-E250203

Silvia Boldt
Telefon: 03843 755-61130
Silvia.Boldt@lkros.de

Zimmer: Haus II - Zimmer U2.12

Datum 16.05.2025

8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf

hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 03.02.2025) abgegeben:

Aufgrund neuer und geänderter Planungsziele in den Bereichen Wohnbebauung, gewerblicher Entwicklung und Infrastrukturmaßnahmen stimmt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf nicht mit den zukünftigen Planungszielen überein. Demzufolge beabsichtigt die Gemeinde mit der Aufstellung der 8. Änderung, den Flächennutzungsplan (F-Plan) an die neuen Planungsziele anzupassen. Die Anpassung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf vier Geltungsbereiche im Gemeindegebiet. Im Detail handelt es sich um die Ausweisung und Erweiterung von Wohnbauflächen, die Schaffung eines Standortes für eine Kindertagesstätte, die Bestimmung einer Waldfläche zu einem Bestattungswald und die Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen.

Für einige dieser Planungsziele existieren bereits verbindliche Bauleitplanungen wie der B-Plan Nr. 23 „An der Beke" (Kita und Wohnen) in Papendorf und der B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll" (Wohnbauflächen in Abstimmung mit der Hansestadt Rostock). Für die Realisierung dieser Pläne wird der F-Plan im Parallelverfahren geändert.

Der Entwurf zu dem o.g. F-Plan wird beim Landkreis Rostock unter der Nummer 077-051h-FP00108 erfasst.

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3–5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr
Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

BAULEITPLANUNG@LKROS.DE

Die nebenstehende Erläuterung wird zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
1. Regionalplanung Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf folgendes anzumerken: Geltungsbereich 4 Es sollen gewerbliche und gemischte Bauflächen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ausgewiesen werden. Die geplanten gewerblichen Flächen erstrecken sich auf bereits im Außenbereich gewerblich genutzte oder absehbar nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bedenken hinsichtlich des Umfangs der GE-Fläche mit 4,8 ha für den ländlich geprägten Ortsteil Groß Stove werden zurückgestellt, da es sich um ehemals bebaute Flächen mit Fundamentresten handelt. Grundsätzlich kann einer städtebaulichen Ordnung und Sicherung der gewerblichen Nutzung des Bereiches gefolgt werden.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bedenken zur Flächenausweisung in Groß Stove (Geltungsbereich 4) zurückgestellt werden.
2. Bauleitplanerische Anmerkungen Die Gemeinde hat sich erneut mit ihren Planungszielen, deren Umsetzung und der damit verbundenen Darstellung und Beschreibung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auseinandergesetzt und den Vorentwurf zur 8. Änderung des F-Planes überarbeitet. Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen zu den Inhalten des Entwurfes der 8. Änderung des F-Planes.	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauleitplanerischer Sicht keine Anregungen bestehen.
3. Verfahrensvermerke Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und von der Bürgermeisterin zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.	Zu 3. Die Hinweise zu den Verfahrensvermerken werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
4. XPlanung XPlanung ist ein nationaler Datenaustauschstandard für bestimmte raumbezogene Plandokumente (Bauleitplanung, Raumordnung, Landschaftsplanung), der am 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat verbindlich beschlossen wurde. Der § 15 des Gesetzes zur Förderung der elektronischen Verwaltungstätigkeit in Mecklenburg-Vorpommern (E-Government Gesetz Mecklenburg-Vorpommern - EGovG M-V i. d. F. v.25.04.2016) regelt die verbindliche Übernahmeverpflichtung der Standardisierungsbeschlüsse des IT- Planungsrats für M-V (s. a. Handreichung XPlanung, S. 9). Diesbezüglich wird auf die Arbeitshilfe XPlanung des Landkreises Rostock verwiesen (https://www.landkreis-rostock.de/de/xplanung.html). Die vorliegende Arbeitshilfe XPlanung soll Städten und Gemeinden im Landkreis Rostock die Erarbeitung eines eigenen kommunalen Pflichtenheftes zur Erstellung XPlanung-konformer Bauleitpläne erleichtern. Diese Arbeitshilfe ist eine Ergänzung zu den Veröffentlichungen der XLeitstelle „Handreichung XPlanung" und „Leitfaden XPlanung", welche zur Umsetzung des verbindlichen Standards XPlanung heranzuziehen sind. Außerdem wird auf § 4a Abs. 6 BauGB verwiesen.	Zu 4. Die Hinweise zur XPlanung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

5. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Fachämter:	Fachstellungnahme
- Brandschutzdienststelle	vom 08.04.2025
- Bauamt	
o Untere Denkmalschutzbehörde	vom 16.04.2025
- Amt für Straßenbau- und Verkehr	
o SG Straßenbau	vom 10.04.2025
o SG Straßenverkehr	steht noch aus
- Umweltamt	
o Untere Naturschutzbehörde	steht noch aus
o Untere Wasserbehörde	vom 16.04.2025
o Untere Immissionsschutzbehörde	vom 25.04.2025
o Untere Bodenschutzbehörde	vom 02.05.2025

Die Fachstellungnahmen wurden mit Schreiben vom 08.05.2025 an Sie übersendet. Die fehlenden Fachstellungnahmen wurden Ihnen nach Erhalt nachgereicht. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Fink
Amtsleiter

LANDKREIS-ROSTOCK.DE

Zu 5.

Die genannten Stellungnahmen der Fachämter werden im Folgenden geprüft.

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

07. April 2025
077-051h-FP00108-E250203

Landkreis Rostock
Brandschutzdienststelle
Jugendhilfeplanung
Sozialplanung
Amt für Kreisentwicklung – Regionalplanung
Bauamt – Untere Denkmalschutzbehörde
Amt für Straßenbau und –verkehr
Umweltamt – alle SG

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Satzungsbezeichnung: 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf: 03. Februar 2025

Stadt/Gemeinde: Papendorf

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Stadt/Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

Frist: **05. Mai 2025**

Im Auftrag

Anlagen
Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an bauleitplanung@lkros.de:

☒ keine Anregungen seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde

☐ Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 7.5.25

Amt, Unterschrift: i.A. 65.2.13 65.2.12-01-18

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Straßenverkehrsbehörde keine Anregungen bestehen.

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

07. April 2025
077-051h-FP00108-E250203

Landkreis Rostock
Brandschutzdienststelle
Jugendhilfeplanung
Sozialplanung
Amt für Kreisentwicklung – Regionalplanung
Bauamt – Untere Denkmalschutzbehörde
Amt für Straßenbau und –verkehr
Umweltamt – alle SG

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Satzungsbezeichnung: 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf: 03. Februar 2025

Stadt/Gemeinde: Papendorf

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Stadt/Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

Frist: **05. Mai 2025**

Im Auftrag

Anlagen
Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an bauleitplanung@lkros.de:

X keine Anregungen

☐ Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 08.04.2025 Amt, Unterschrift: 37/BSDS gez. Stephan Singer

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Brandschutzdienststelle keine Anregungen bestehen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 02181-25-633

Auskunft erteilt: Herr du Mont

16.04.2025

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gem. §§ 1 (3) und 7 (6) DSchG M-V

Vorhaben:	8. Änd. F-Plan Papendorf Hier: Denkmalschutz
Bauort:	Papendorf, , Groß Stove, , Sildemow,
Lage:	Gemarkung Groß Stove, Flur 1, Flurstücke 52, 66/94, +div., Gemarkung Groß Stove, Flur 3, Flurstücke 13, 142, Gemarkung Sildemow, Flur 3, Flurstück 124/1

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Alle denkmalpflegerischen Belange sind sowohl in den Planzeichnungen, als auch in den Textteilen berücksichtigt. Es gibt keine weiteren Anmerkungen,

du Mont
SB Denkmalpflege

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Denkmalbehörde keine weiteren Anregungen bestehen und der Planung zugestimmt wird.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

07. April 2025
077-051h-FP00108-E250203

Landkreis Rostock
Brandschutzdienststelle
Jugendhilfeplanung
Sozialplanung
Amt für Kreisentwicklung – Regionalplanung
Bauamt – Untere Denkmalschutzbehörde
Amt für Straßenbau und –verkehr
Umweltamt – alle SG

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Satzungsbezeichnung: 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf: 03. Februar 2025

Stadt/Gemeinde: Papendorf

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Stadt/Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

Frist: **05. Mai 2025**

Im Auftrag

Anlagen
Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an bauleitplanung@lkros.de:

X keine Anregungen **Amt 65, SG Straßenbau**

☐ Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 10.04.2025 Amt, Unterschrift: 65102, Titzler

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des SG Straßenbau keine Anregungen bestehen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 16.04.2025
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-433

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 077-051h-FP00108-E240104
Vorhaben: 8. Änderung des Flächennutzungsplans
Vorhabensträger: Gemeinde Papendorf

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde zu den jeweiligen B-Planverfahren sind zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Koch

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken bestehen.
Die Stellungnahmen werden im jeweiligen Verfahren berücksichtigt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 25.04.2025
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-433

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 077-051h-FP00108-E240104
Vorhaben: 8. Änderung des Flächennutzungsplans
Vorhabensträger: Gemeinde Papendorf

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die 8. Änderung des o.g. F-Plans.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 02.05.2025
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-433

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 077-051h-FP00108-E240104
Vorhaben: 8. Änderung des Flächennutzungsplans
Entwurf / Stand: 03.02.2025
Vorhabensträger: Gemeinde Papendorf

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.

Geltungsbereich 1 (B-Plan 24 „Am Schwanen-Soll"):
Die Gemeinde beabsichtigt die Umnutzung einer ackerbaulich genutzten Fläche mit sehr hoher, hoher und erhöhter Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Bodenbewertung und wertvollen Böden mit BWZ von 50 zu Wohnbauflächen. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Ich verweise auf meine Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf vom 09.08.2024.
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet nicht bekannt.

Geltungsbereich 2 (B-Plan 23 „An der Beke"):
Die geplante Nutzung wird einen Bereich mit erhöhter Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Bodenbewertung und hohen Bodenwertzahlen einnehmen. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Eine Bebauung wird in Anlehnung an das LEP kritisch gesehen.
Ich verweise auf meine Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf vom 02.05.2025.
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet nicht bekannt.

Geltungsbereich 3 (Bestattungswald):
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es bei Beachtung der Einschränkungen (sh. Schreiben vom 20.01.2023) keine Einwände.
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet nicht bekannt.

Geltungsbereich 4 (Gewerbegebiet, gemischte Bauflächen am Gutshaus Groß Stove):
Im Änderungsbereich befinden sich mehrere Altlasten und Altlastverdachtsflächen:

72-51-51-05	LPG-Rinderstallanlage Groß Stove
72-51-51-04	PSM-Lager Groß Stove
72-51-51-08	LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle Groß Stove
72-51-51-27	Deponie hinter der Rinderstallanlage Groß Stove
72-51-51-07	LPG-Schweinestallanlage Groß Stove und
72-51-51-28	wilde Deponie hinter dem Schweinestall

Die bodenschutzrechtlichen Belange sind im weiteren Planverfahren zu klären. Eine umfassende Untersuchung und Bewertung dieser Altlasten und Altlastverdachtsflächen und die Prüfung ihrer Eignung zur zu ändernden Nutzung ist dringend erforderlich.

Auf die Kennzeichnungspflicht im F-Plan wird hingewiesen.

gez. Hadler

Zu Geltungsbereich 1:

Dem Belang der Wohnraumbeschaffung i.Z.m. der Stadt Rostock kommt eine sehr große Bedeutung zu. Eine Alternativenprüfung hat stattgefunden.
Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Nur Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten.

In der nebenstehend genannten Stellungnahme zum B-Plan Nr. 24 wir seitens der unteren Bodenschutzbehörde festgestellt, dass sich die Gemeinde mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt hat und dass keine Altlasten vorhanden sind.

Zu Geltungsbereich 2:

Der Geltungsbereich umfasst unter anderem Ackerflächen mit einer Ackerzahl von 49. Lediglich ein kleiner Teil ist mit einer Ackerzahl von 50 ausgewiesen. Nur eine untergeordnete Teilfläche erreichet somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Durch die Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau trägt der Bebauungsplan insgesamt dazu bei den Flächenverbrauch je Wohneinheit zu begrenzen. Auch hier erfolgte eine Alternativenprüfung; insbesondere wird der Kita-Standort dringend benötigt.

Zu Geltungsbereich 3:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Geltungsbereich 3 keine Einwände bestehen. Die Bodenschutzbehörde hatte dem Vorhaben im nebenstehend genannten Schreiben schon zugestimmt. Voraussetzung ist im Wesentlichen die Begrenzung der Bestattungen auf max. 1.100 pro Jahr.

Zu Geltungsbereich 4:

Die nebenstehend genannten Altlastenstandorte wurden, soweit sie im Geltungsbereich liegen, gekennzeichnet. Eine umfassende Berücksichtigung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 06.05.2025
Unser Az: 66.0-51.10.40-176-433

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 077-051h-FP00108-E240104
Vorhaben: 8. Änderung des Flächennutzungsplans
Vorhabensträger: Gemeinde Papendorf

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde werden zum o.g. F-Plan-Entwurf folgende Empfehlungen gegeben:

1. Es wird empfohlen, den Landschaftsplan zu aktualisieren.
2. Es wird empfohlen, aus dem Umweltbericht die Abstandsregelung von 300m zu Natura2000-Gebieten zu streichen. Dieser Abstand ist nicht herzuleiten. Vielmehr gilt die Einzelfallbewertung der Wirkung auf das jeweilige Schutzgebiet durchzuführen.
3. Hinsichtlich des Geltungsbereiches 1 wird auf die Ausführungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.
4. Hinsichtlich des Geltungsbereiches 2 wird auf die Ausführungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.
5. Hinsichtlich des Geltungsbereiches 3 wird auf die fachliche Stellungnahme der unteren Wasserbehörde und der unteren Naturschutzbehörde vom 20.01.2023 verwiesen.
6. Hinsichtlich des Geltungsbereiches 4 in Bereich der geplanten GE-Flächen werden erhöhte Anforderungen an die floristische und faunistische Auseinandersetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Umsetzung der Vorhaben an dieser Stelle zu stellen sein. Maßnahmen der Verminderung und Vermeidung sind neben Kompensationserfordernissen einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Die nebenstehenden Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Die Aktualisierung des Landschaftsplanes wird im Zusammenhang mit einer möglichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft.

Zu 2.

Es wird an der „Abstandsregelung“ festgehalten, zumal hier die Abschichtungsregel gilt, nach der auf der Ebene des FNP zunächst eine überschlägige Betrachtung erfolgt. Die nebenstehend angesprochene Einzelfallbewertung kann konkreter auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Zu 3. Und 4.

Die entsprechenden Ausführungen werden im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 24 beachtet.

Zu 5.

Die Auflagen aus den bereits erstellten Gutachten sowie aus der nebenstehend genannten Stellungnahme werden streng eingehalten und werden Bestandteil der vertraglichen Friedhofswidmung.

Zu 6.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 berücksichtigt.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg**

StALU Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Amt Warnow-West
Der Amtsvorsteher
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

bearbeitet von: Susann Puls
Telefon: 0385 588-67122
E-Mail: Susann.Puls@stalumm.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: StALU MM – 12c-033-25
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 09.05.2025

8.Änderung Flächennutzungsplan Papendorf

Ihr Schreiben vom 07.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Landwirtschaft

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird um Beachtung folgender Bedenken und Hinweise gebeten:

Im Planverfahren ist sicherzustellen, dass Landwirtschaftsflächen nur in absolut notwendigem Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden oder in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt werden. Der Grundsatz der sparsamen Flächeninanspruchnahme gewinnt, wegen der begrenzten Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen bei gleichzeitig stetigen und allgemein hohen Flächenverlusten für verschiedenste andere Nutzungen, zunehmend an Bedeutung.

Für geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Möglichkeit landwirtschaftlich nicht nutzbare oder landwirtschaftlich weniger wertvolle Flächen vorzusehen. Wenn nicht bekannt ist, ob und in welchem Umfang im Gemeindegebiet Flächen vorhanden sind, die anstelle von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen verwendet werden können, sollten im Rahmen der Umweltprüfung dafür potentiell geeignete Flächen gezielt ermittelt werden.

Betroffene Landwirtschaftsbetriebe sind frühzeitig zu beteiligen und möglichst einvernehmliche Reglungen über die Flächeninanspruchnahme herzustellen. Im Falle von Flächenverlusten, bei Nutzungseinschränkungen oder bei negativen Auswirkungen auf die Einhaltung von im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen bestehenden Verpflichtungen (deren Nichteinhaltung Rückforderungen zur Folge haben können) sind erforderliche Ausgleichs- und Entschädigungsregelungen zu treffen.

- Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Post- und Hausanschrift sowie Sitz der Amtsleiterin:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

Besucheranschrift Dienstgebäude Bützow:
Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670
Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)
0385/588-67899 (Bützow)
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de
Internet: www.stalu-mv.de/mm

Dem Belang der Wohnraumbeschaffung i.Z.m. der Stadt Rostock kommt eine sehr große Bedeutung zu. Eine Alternativenprüfung hat stattgefunden.
Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau im Geltungsbereich 1 trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Gleiches gilt für den Geltungsbereich 2, auch hier ist in einem signifikanten Teil des Plangebietes Geschosswohnungsbau zulässig. Auch hier erfolgte eine Alternativenprüfung; insbesondere wird der Kita-Standort dringend benötigt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

- Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.

- Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.

Integrierte ländliche Entwicklung

Der Bereich des FN-Plans der Gemeinde Papendorf unterliegt keinem Flurneuordnungs- oder Flurbereinigungsverfahren mehr. Ein Bereich des Flächennutzungsplans liegt im bereits schlussfestgestellten Flurneuordnungsverfahren „Papendorf".
Somit sind keine Belange der „Integrierten ländlichen Entwicklung betroffen.

Es wird zu Kenntnis genommen, dass keine Belange der „Integrierten ländlichen Entwicklung" betroffen sind.

Boden- und Naturschutz sowie Wasserwirtschaft

Aus Altlastenrechtlicher Sicht sind folgende Auflagen und Hinweise (siehe unten) in den folgenden Planungsschritten zu berücksichtigen.
(Geltungsbereich Änderung 4 und 5, Groß Stove). Die Betroffenheit der Planung durch die Überplanung der Altlastverdachtsflächen LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle Groß Stove - AS_Z_72_0136, Altstallanlagen AS_Z_72_0135/AS_Z_72_0134, Pflanzenschutzmittellager Groß Stove - AS_Z_72_0133 sowie der wilden Deponien hinter den Stallanlagen Groß Stove - AA_Z_72_0196 und AA_Z_72_0204 ist gegeben. Die Kennzeichnung der insgesamt 5 Teilflächen ist in den Plan aufzunehmen. Der Umgang mit diesen Altlast- und Altlastverdachtsflächen ist im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu klären.

Die nebenstehend genannten Altlastenstandorte wurden, soweit sie im Geltungsbereich liegen, gekennzeichnet. Eine umfassende Berücksichtigung gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Gemeinde hat für den angesprochenen Bereich bereits den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Landgut" gefasst. Es ist davon auszugehen, dass bezüglich der Altlasten die Untersuchung, Bewertung und Sanierung in den noch nicht bebauten Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendig ist. Für eine weitergehende Befassung im Rahmen des Flächennutzungsplanes besteht kein städtebauliches Erfordernis.

Natur- und Bodenschutzfachliche Belange, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) zu vertreten sind, werden nicht berührt. Zuständige Naturschutzbehörde ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock

Bodenschutz:

Der vorliegende Plan wurde auf durch das StALU MM zu vertretene Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten und Altlastverdachtsflächen auf den angegebenen Grundstücken geprüft. Es ergeben sich Bedenken und Hinweise.

Auflage:
Geltungsbereich 4 und 5, Groß Stove. Die Betroffenheit der Planung durch die Überplanung der Altlastverdachtsflächen LPG-Technikstützpunkt mit Tankstelle Groß Stove - AS_Z_72_0136, Altstallanlagen AS_Z_72_0135/AS_Z_72_0134, Pflanzenschutzmittellager Groß Stove - AS_Z_72_0133 sowie der wilden Deponien hinter den Stallanlagen Groß Stove - AA_Z_72_0196 und AA_Z_72_0204 ist gegeben.
Die Kennzeichnung der insgesamt 5 Teilfächen ist in den Plan aufzunehmen. Der Umgang mit diesen Altlast- und Altlastverdachtsflächen ist im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu klären.

s.o.

Hinweise:

1. Die Aussagen des Berichtes des Erdbau-Laboratorium (ELN) vom 24.04.2023 zur Grundwasserbeeinflussung des Standortes (Kap. 2.2) Ruheforst stehen im Widerspruch zur den Standortbeschreibungen der Umwelt & Planung, Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 07.11.2023. Darin werden für Teile des Plangebietes vegetative Schäden des Baumbestandes durch staunasse Bodenverhältnisse, ein Kleingewässer (S. 8 f.) als auch vielfache wasseraffine Amphibienvorkommen (S. 16 f.) beschrieben. Die ELN will bei den Feldarbeiten in April 2023 keine Beeinflussung durch temporäres Grundwasser festgestellt haben. Die Untersuchungen fanden nach einer besonders anhaltenden Phase geminderter Grundwasserneubildung statt (2018-2022). Eine bodenkundliche Kartierung in Hinblick auf die Fragestellung der grundsätzlichen Grundwasserbeeinflussung am Standort und längere Beobachtung durch Grundwassermesspegel wird empfohlen.

s.o.

Zu 1.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im AFB dargestellte Situation betrifft einen begrenzten Teilbereich des Waldes, der für Bestattungen ungeeignet ist. Insofern kann aus den nebenstehenden Erläuterungen kein Widerspruch abgeleitet werden. Vorsorglich wurde die Anzahl der Urnenbestattungen auf max. 1.100 pro Jahr begrenzt.

2. Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.
3. Im Rahmen der nachlaufenden Bauleitplanverfahren sind die altlastenbezogenen Gefahrenpotentiale für die Nutzungsänderungen und die Schutzgüter aufzuklären. Eine auf die geplante Nachnutzung abstellende Nachuntersuchung der Altstandort und Altablagerungen gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 12 und § 13 BBodSchV ist dann erforderlich, um den tatsächlich vom Altlastenverdacht betroffenen Bereiche und wirkungspfadbezogenen Gefährdungen zu ermitteln. Im Bereich der ehem. Betriebstankstelle in Stove ist bereits der Altlastenverdacht bestätigt. Hier ist eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich einer potentiellen Grundwasserschädigung zu führen. Es bedarf weiterer Ingenieursleistungen mit entsprechender Sachkunde im Bereich Boden und Altlasten in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim StALU MM.
   Erhärtet sich aus den Erkundungen und Untersuchungen der Altlastenverdacht, sollen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die in Bauleitplänen für Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Die Flächenkennzeichnung erheblich belasteter Flächen ist keine nachrichtliche Übernahme und kann nicht ohne inhaltliche Bestimmung alleine bestehen. Der Grund der Kennzeichnung, die Bodenschädigung nach Art und deren potentielle Wirkung auf die planungsrechtlich geplante Nutzung müssen im Plan erkennbar gemacht werden. Die Betroffenen müssen erkennen können, dass Erfordernisse zur Umsetzung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen bzw. zum Erhalt der Nutzungen auf den Grundstücken erforderlich werden. In der Regel ist ein Sanierungsplan zu erstellen.
   Die Gemeinde muss die Sicherung der Umsetzung der bodenschutzrechtlichen Anforderungen und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1, (6), Nr.1 BauGB bzw. § 34, (1) BauGB im B-Plan Verfahren regeln. Schädliche Bodenveränderungen sind nach § 2 Abs. 3 BBodSchG Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. In der Regel werden bei bestätigten Altlastenverdacht auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1, (6), Nr.1 BauGB bzw. § 34, (1) BauGB nicht mehr erfüllt. Z.B. ist die bedenkenlose Gartennutzung nicht möglich.
   Sollte sich aus den Untersuchungen Gefährdungen für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben und das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen, sind diese vorgezogen umzusetzen oder sind unter bestimmten Umständen planerisch mindestens so weit zu entwickeln und zu untersetzen, dass deren Eignung und Angemessenheit festgestellt werden kann. Dem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nachzugehen und auszuräumen bevor eine Überbauung und Nutzung der Fläche eine spätere Sanierung des Altlastenverdachtsbereichs nicht mehr ermöglicht oder erheblich erschwert.
   Ergeben sich Sanierungserfordernisse aus Gründen des Grundwasserschutzes, sind diese grundsätzlich nutzungsunabhängig zu bewerten und in der Regel vorlaufend bzw. unabhängig von einer Flächenentwicklung und Bebauung abzuarbeiten.

Weitere vom StALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Digital
unterschrieben von
Silke Krüger-Piehl
Datum: 2025.05.12
08:22:50 +02'00'

Silke Krüger-Piehl

Seite 3 von 4

Zu 2.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises wurde beteiligt. Seitens der Behörde bestehen keine Bedenken.

Zu 3.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den entsprechenden Bebauungsplanverfahren beachtet.

Straßenbauamt Stralsund

Straßenbauamt Stralsund Greifswalder Chaussee 63 b 18439 Stralsund

Amt Warnow-West
Bauverwaltung
Herr Müller
Schulweg 1a

18198 Kritzmow

Bearbeiter: Koos, Christina
Telefon: +49 385 588 82-328
Aktenzeichen: 555-00000-2025/0579
Geschäftszeichen: 3331-555-23-2025-072
E-Mail: Christina.Koos@sbv.mv-regierung.de
Stralsund, 09.05.2025

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf

hier: Stellungnahme als Behörde gem. § 4 BauGB

Sehr geehrter Herr Müller,

bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 07.04.2025 zu dem o.g. Vorgang wird wie folgt Stellung genommen:

Ziel der Bauleitplanung:

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf enthält Flächenentwicklungen für 5 Teilbereiche in insgesamt 4 Geltungsbereichen. Nur durch den Geltungsbereich 1 werden die Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Im Geltungsbereich 1 erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen an der nördlichen Gemeindegrenze westlich der L 132.

Entscheidung:

Der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf wird aus Sicht der Straßenbauverwaltung in der vorliegenden Fassung **zugestimmt.**

Es sind nachfolgend aufgeführte Hinweise und Auflagen zu beachten:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Straßenbauamt der Planung zustimmt.

Hinweise und Auflagen:

Der Geltungsbereich 1 grenzt an die Landesstraße 132, welche sich in der Baulast des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet und durch das Straßenbauamt Stralsund verwaltet wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ausbau des Knotenpunktes der Landesstraße L 132 und der Straße nach Sildemow.

Die weiteren Hinweise und Auflagen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 beachtet.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
Bei der L 132 handelt es sich um einen sehr viel befahrenen Autobahnzubringer, welcher in den Spitzenstunden erhebliche Stauerscheinungen aufweist. Daher ist es notwendig, dass der Knotenpunkt die voraussichtliche Mehrbelastung aufnehmen kann, ohne dass die L 132 überlastet wird. Das Straßenbauamt Stralsund ist bei der Knotenpunktplanung involviert, die verkehrlichen Belange sind abgegolten. Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen. Im Auftrag Christina Koos Verteiler: 1 x Empfänger 1 x 312a	Die Knotenpunktplanung wurde mit dem SBA abgestimmt.

**Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Amt Warnow-West
Der Amtsvorsteher
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Florian Müller
per Mail an amt@warnow-west.de

Bearbeitet von: LAKD
Telefon: 0385-58879340
Telefax: 0385-58879344
e-mail: beteiligung@lakd-mv.de

Unser Zeichen: 2025_2132 und 2025_2133
Schwerin, den 12.05.2025

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf vom 03.02.2025
sowie Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“ der Gemeinde Papendorf**
Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde
Ihr Zeichen: [keines]
Ihr Schreiben vom: 07.04.2025 und 07.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Belange der Bodendenkmalpflege

Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

1. Auskunft zum Bestand

1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden (blaue Markierungen in beigefügter Karte). Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind.

1.2 Die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde stellt jedoch keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale dar. Die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale muss immer mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden.

2. Fachbehördliche Bewertung

2.1 Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V) sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig (vgl. § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V).

Die genannten Bodendenkmale werden in den Geltungsbereichen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich dargestellt. Gleiches gilt für die nachfolgenden Bebauungspläne.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Planverfahren beachtet.

3. Notwendiger Rahmen und Umfang der Umweltprüfung

3.1 Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, reichen die vorliegenden Informationen nicht aus, um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 1, 2 und 2a BauGB).

3.2 Aufgrund der bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bereich des Vorhabens entdeckten Bodendenkmale ist absehbar, dass das Vorhaben voraussichtlich erhebliche, nicht ausgleichbare Auswirkungen auf Bodendenkmale haben wird (Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung u.a.). Deshalb ist die Ermittlung der Auswirkungen nach allgemein anerkannten Prüfmethoden erforderlich.

3.3 Als anerkannte Prüfmethode kommt insbesondere die archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten im Bereich der Eingriffsflächen (Anlagenstandorte, Verkehrsflächen, Kabeltrassen usw.) in Betracht. Sie ist notwendige Voraussetzung, um im Umweltbericht die erforderlichen Aussagen zu den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale als Teil der Kultur- und Sachgüter treffen zu können.

s.o.

3.4 Für die sachgerechte Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird außerdem auf den Leitfaden „Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung" verwiesen: UVP-Gesellschaft e.V. (Hrsg.): Kulturelles Erbe in der Umweltprüfung.
Leitfaden zur Berücksichtigung des kulturellen Erbes bei Umweltverträglichkeitsprüfungen, Strategischen Umweltprüfungen und Umweltprüfungen in der Bauleitplanung, Köln 2024 (https://www.uvp.de/de/service /leitlinien-der-uvp-gesellschaft/1422-kulturelles-erbe-in-der-umweltpruefung).

4. Erläuterungen

4.1 Die Pflicht, im Rahmen der Umweltprüfung die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB. Zu den Kulturgütern im Sinne des § 2a BauGB gehören auch Bodendenkmale.

4.2 Die Unterrichtung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB.

s.o.

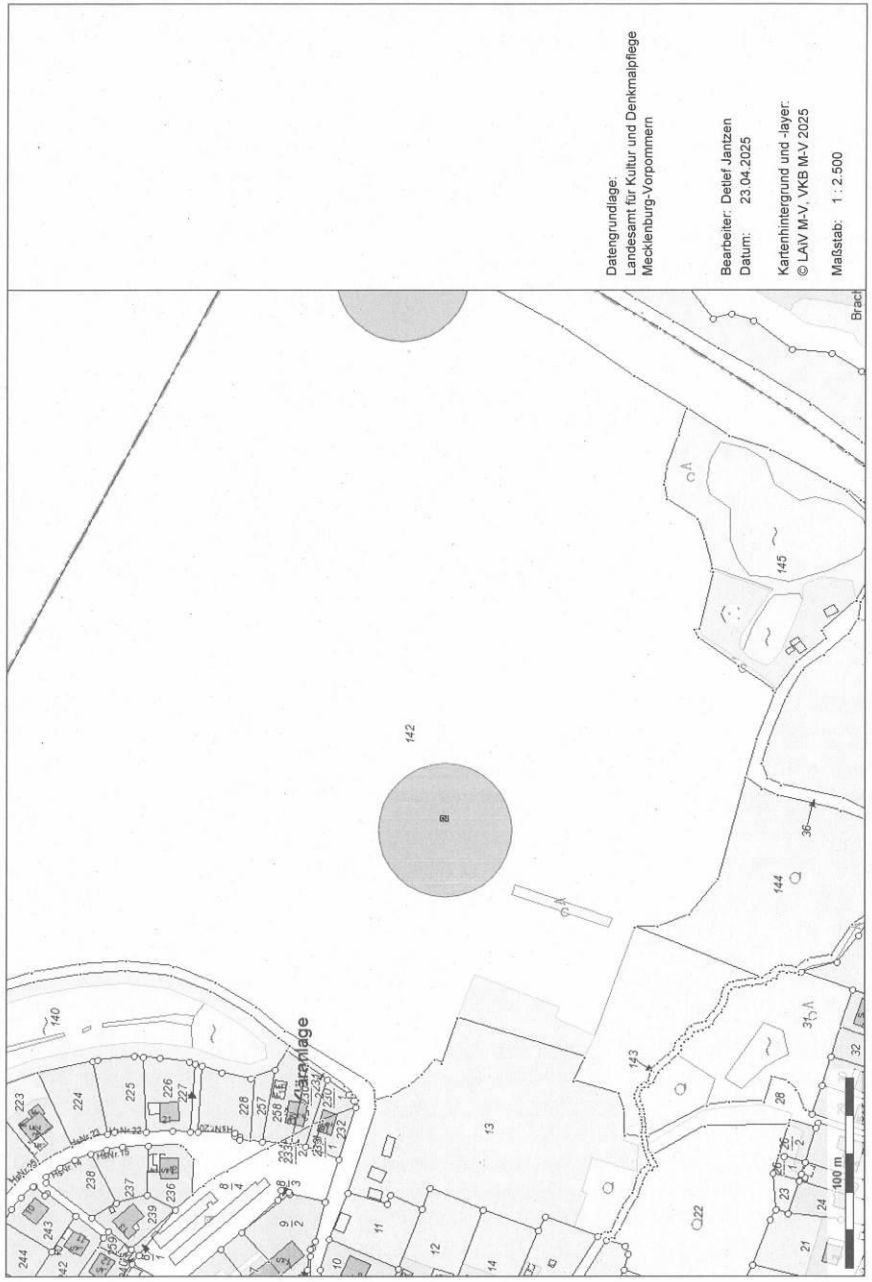
4.3 In die Ermittlung der Auswirkungen sind auch Bodendenkmale einzubeziehen, deren Vorhandensein ernsthaft anzunehmen beziehungsweise nahe liegend ist oder sich aufdrängt (Gutachten des Oberbundesanwalts beim Bundesverwaltungsgericht vom 1. Februar 1996, Az. 4 R 537.95). Dieser Konkretisierungsgrad ist mindestens im Fall der blau markierten Flächen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.

4.4 Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). Auch Maßnahmen in der Umgebung sind genehmigungspflichtig, wenn sie das Erscheinungsbild oder die Substanz des Bodendenkmals erheblich beeinträchtigen (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V).

5. Hinweise

5.1 Durch die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V) während der Bauphase vermieden werden.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
5.2 Eine Beratung zur fachgerechten Durchführung archäologischer Voruntersuchungen (Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale, Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Bodendenkmale) ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich. Anlage Mit freundlichen Grüßen Dr. René Wiese (m. d. W. d. G. b.)	s.o.



Vermutetes Bodendenkmal im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23.

Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand

Forstamt Bad Doberan • Neue Reihe 46 • 18209 Bad Doberan

Amt Warnow-West
z.H. Herr Müller
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

EINGEGANGEN
24. APR. 2025
Amt Warnow-West

Forstamt Bad Doberan

Bearbeitet von: Herrn Speck

Telefon: 0 3 82 03/ 22 63-21
Fax: 0 3 99 4/ 235 – 422
E-Mail: baddoberan@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.381-13/2025
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Bad Doberan, 16. April 2025

Anlage: 1 Übersichtskarte

Vorhaben: **8. Änderung des Flächennutzungsplanes**
Antragsteller/in: **Gemeinde Papendorf**

Gemarkung: **Papendorf**
Flur:
Flurstück/e: **diverse**

- *Ihr Schreiben vom 07.04.2025 – Posteingang 07.04.2025 per E-Mail*

Sehr geehrter Herr Müller,

soweit sich das Vorhaben „8. Änderung des Flächennutzungsplanes" aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **forstrechtliche Belange festgestellt.** Aus diesem Grund ergeht folgende

Entscheidung:

Entsprechend § 20 Abs. 2 LWaldG[1] wird für das Vorhaben „8. Änderung des Flächennutzungsplanes" in der Gemeinde Papendorf das **Einvernehmen** zum Flächennutzungsplan **erteilt.**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Forstbehörde ihr Einvernehmen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt.

2

I. Begründung:

1. Im Bereich des Geltungsbereiches 1 befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG, daher bestehen keine forstrechtlichen Belange.

2. Die o.g. FNP-Änderung im Geltungsbereich 2 stellt den betroffenen Wald korrekt dar. Aktuell gibt es für den Geltungsbereich 2 ein B-Planverfahren (B-Plan Nr. 23 „An der Beke") und ein dazugehöriges Waldumwandlungsverfahren. Das Einvernehmen für den Geltungsbereich 2 wird erteilt.

3. Die o.g. FNP-Änderung im Geltungsbereich 3 stellt den betroffenen Wald korrekt dar. Der Wald ist in der vorliegenden 8. Änderung des FNP als Bestattungswald ausgewiesen. Es ist keine Änderung der Nutzung des Waldes in eine andere Nutzungsart geplant (Waldumwandlung). Das Einvernehmen für den Geltungsbereich 3 wird erteilt.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches 4 befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Bei den Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches 4 handelt es sich um den denkmalgeschützten Gutspark „Groß Stove" des anliegenden Gutshauses. Als denkmalpflegerische Forderung zum B-Plan Nr. 19 „Am Park Groß Stove" wurde ein Grünbegleitplan erarbeitet und im Jahr 2006 ein Parkkonzept unter Beteiligung der Forstbehörde abgestimmt. Es bestehen für den Geltungsbereich 4 keine forstrechtlichen Belange.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Geltungsbereiche 2 und 3 das forstrechtliche Einvernehmen erteilt wird und für die Geltungsbereiche 1 und 4 keine forstrechtlichen Belange bestehen.

Entscheidung zum Sachverhalt:
Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf wird das Einvernehmen erteilt. Es stehen der o.g. Änderung aus forstrechtlicher Sicht keine Versagensgründe entgegen.

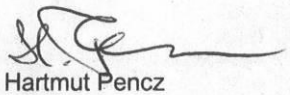
Zuständigkeit:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen. Gemäß § 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt. Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Speck unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hartmut Pencz
Forstamtsleiter
Forstamt Bad Doberan

Betreff: Stellungnahme zu der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde Papendorf
Von: "Bell, Maximilian" <maximilian.bell@e-dis.de>
Datum: 08.04.2025, 15:42
An: Florian Müller <F.Mueller@warnow-west.de>

Sehr geehrter Herr Müller,

gegen die o.g. Planung bestehen unserseits keine Bedenken. Im beigefügten Plan können Sie unseren eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand einsehen

Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: +49 3821701-228 erfolgen muss.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Zur genauen Beurteilung, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Um Ihre zukünftigen Anfragen bearbeiten zu können, bitten wir Sie sich auf unserem Planauskunftsportal zu registrieren. Dort können Sie nach erfolgreicher Registrierung unseren kostenlosen Service für Leitungsauskunft nutzen sowie eine Stellungnahme anfordern.

Zum Planauskunftsportal gelangen Sie über den folgenden Link:
Planauskunftsportal (e-dis-netz.de)

Freundliche Grüße
Maximilian Bell

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung beachtet.

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts

WWAV

Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Amt Warnow West
Fachbereich Bauverwaltung
Für die Gemeinde Papendorf
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH

Nordwasser
Erfrischend regional.

Kundenservice
Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock
Telefon: +49 381 81715-0
E-Mail: info@nordwasser.de
Internet: www.nordwasser.de

Ansprechpartner Fachabteilung
Abteilung Investitionen
Frau Josephine Merten
+49 381 81715-522
Josephine.merten@nordwasser.de

Rostock, 12.05.2025

Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf
hier: Entwurf der 8. Änderung vom 03.02.2025

Sehr geehrter Herr Müller,

vielen Dank für die Beteiligung an oben genannter Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 17.04.2024 zum Vorentwurf behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Uwe Wetzel

i. A. Antje Koepke

Die nebenstehend genannte Stellungnahme ist im Folgenden beigefügt.

Warnow-Wasser- und Abwasserverband
Wasser- und Bodenverband
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Amt Warnow-West
Fachbereich Bauverwaltung
für die Gemeinde Papendorf
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

EINGEGANGEN
22. APR. 2024
Amt Warnow-West

Verwaltungshelfer: Nordwasser GmbH
Nordwasser
Erfrischend regional.

Kundenservice
Post: Carl-Hopp-Str. 1, 18069 Rostock
Telefon: +49 381 81715-0
E-Mail: info@nordwasser.de
Internet: www.nordwasser.de

Ansprechpartner Fachabteilung
Abteilung Investitionen
Frau Josephine Merten
+49 381 81715-522
Josephine.merten@nordwasser.de

Rostock, 17.04.2024

Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf
hier: Vorentwurf der 8. Änderung vom 04.01.2024

Sehr geehrter Herr Müller,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Flächennutzungsplan. Im Rahmen der Beteiligung wurde der Vorentwurf aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht geprüft. Zu berücksichtigen sind hierbei folgende Hinweise:

Geltungsbereich 1

Wir begrüßen die Änderung im Flächennutzungsplan hinsichtlich der Planung des Entwicklungsgebietes. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.
Die Erschließungsplanung für den Geltungsbereich 1 muss gemeinsam mit der geplanten Erschließung auf dem angrenzenden Rostocker Stadtgebiet entwickelt werden. Für die Ableitung des Schmutzwassers, zukünftig aus beiden Erschließungsgebieten, muss mit umfangreichen Arbeiten zur Gewährleistung der äußeren Erschließung außerhalb des Geltungsbereiches 1 gerechnet werden. Das auf beiden Gebieten anfallende Niederschlagswasser muss möglichst dezentral in der Fläche bewirtschaftet werden.

Geltungsbereich 2

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow sowie südwestlich direkt angrenzend an die Trinkwasserschutzzone II der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehem. Bezirks Rostock vom 27.03.1980) konsequent einzuhalten.

Geltungsbereich 1

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 und des benachbarten Rostocker B-Planes sowie in der Erschließungsplanung beachtet.

Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen.

Geltungsbereich 2

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Geltungsbereich in der Trinkwasserschutzzone III und angrenzend an der Trinkwasserschutzzone II befindet. Die daraus folgenden Anforderungen werden beachtet.	

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich öffentliche Anlagen der Siedlungswasserwirtschaft im Eigentum des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes. Die äußere Erschließung ist gesichert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die äußere Erschließung gesichert ist. Vorhandene Anlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Geltungsbereich 3

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehem. Bezirks Rostock vom 27.03.1980) konsequent einzuhalten.
Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde ist infolge der Einbringung von Urnen mit enthaltener menschlicher Asche als potenzielle Schadstoffquelle zu betrachten. Die Begrenzung der maximalen Bestattungsanzahl von 1.100 Urnen pro Jahr sowie das Verbot der Befestigung der Wege und Flächen mit RC-Material ist daher einzuhalten.

Geltungsbereich 3

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet. Die Auflagen aus den bereits erstellten Gutachten werden streng eingehalten und werden Bestandteil der Friedhofswidmung.

Geltungsbereich 4

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Aufgrund dessen sind die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow (Beschluss-Nr. 54-15/80 des ehem. Bezirks Rostock vom 27.03.1980) konsequent einzuhalten.
Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Anlagen der Siedlungswasserwirtschaft im Eigentum des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes vorhanden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die Planung und der Bau der Medienerschließung unter Beteiligung der Nordwasser GmbH und des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes umzusetzen. Die äußere Erschließung ist jedoch gesichert.

Geltungsbereich 4

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III befindet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die äußere Erschließung gesichert ist und sich im Plangebiet keine öffentlichen Erschließungsanlagen befinden.

Die Erschließungssituation muss im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren neu geordnet werden.

Als Grundlage für die Herstellung zukünftiger öffentlicher Anlagen der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist zwischen dem Erschließungsträger der Gemeinde Papendorf, der Nordwasser GmbH sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Hierzu bitten wir Sie und den Erschließungsträger um rechtzeitige Kontaktaufnahme.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Uwe Wetzel

i. A. Antje Koepke

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Betreff: STN2025-236: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf - Entwurf vom 03.02.2025
Von: Stellungnahmen <wbv-rostock-stellungnahmen@wbv-mv.de>
Datum: 09.05.2025, 11:04
An: Florian Müller <F.Mueller@warnow-west.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.g. Baumaßnahme betrifft nachfolgende Gewässer II. Ordnung (siehe Übersichtskarte):

Geltungsbereich 1 (Bebauungsplan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“

siehe STN2023-371 (siehe Anlage)
siehe STN2024-344 (siehe Anlage)

Grundsätzlich gilt: Es ist ein Abstand von 7m beidseitig ab Rohrscheitel einzuhalten. Bei Öffnung von Rohrleitungen ist ein Abstand von 7m beidseitig ab Böschungsoberkante freizuhalten. Diese Unterhaltungstrassen müssen durch schwere Maschinen (Unterhaltung, Reparatur, Havariefall) erreichbar sein. Eine Bepflanzung der Trasse und auch der Zufahrt zur Trasse muss somit vermieden werden.

Geltungsbereich 2 (Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke“

siehe STN2025-237 vom 09.05.2025

Geltungsbereich 3 (Bestattungswald)

In dem oben genannten Plangebiet befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Untere Warnow – Küste“. Bezüglich des beschriebenen Planverfahrens bestehen seitens des WBV keine Einwände oder Belange.

Geltungsbereich 4 (Ausweisung gewerblich und gemischte Bauflächen Groß Stove

Die Baumaßnahme betrifft das **Gewässer 2. Ordnung 13 Land** (Rohrleitung, ca. DN800). Die Lage ist im Bereich der Planung unsicher und sollte im weiteren Verkauf der Planung erkundet werden.
Es gelten die allgemeinen Hinweise/Forderungen. Einleitungen in das Gewässer sind bei der Unteren Wasserbehörde des zuständigen Landkreises zu beantragen.

Diese verrohrten Gewässerabschnitte sind nach den Aussagen zur Hydraulik aus der Rohrleitungsstudie zu Wiederöffnungspotentialen von Rohrleitungen des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Warnow – Küste“ (Dezember 2022) durch das Institut für ökologische Forschung und Planung BIOTA GmbH aus Bützow jetzt schon überlastet und somit zu klein dimensioniert.

Das heißt, dass diese verrohrten Gewässer als offene oder verrohrte Abschnitte erneuert werden müssen. Diese Abschnitte müssen dann auch mit einer Unterhaltungstrasse gekennzeichnet werden.

Hierbei sind auch die geforderten Abstände einzuhalten.

Allgemeine Hinweise/Forderungen:

Falls von uns nicht angegeben, ist die genaue Tiefenlage vor Ort anhand der Schächte zu ermitteln. Kreuzungen des Gewässers sollen 1 Meter unter der Gewässersohle bzw. unter der Rohrleitung im Schutzrohr erfolgen. Die Kreuzung soll senkrecht zum Gewässer erfolgen.

Geltungsbereich 1

Die vorhandenen Gewässer II. Ordnung werden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 sowie der zugehörigen Erschließungsplanung berücksichtigt.

Für betroffene Baugebietsflächen wird eine entsprechende Unterhaltungstrasse berücksichtigt.

Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ist ein Gewässer II Ordnung vorhanden. Der Bebauungsplan greift nicht in die vorhandenen Randstrukturen ein.

Geltungsbereich 3

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich 3 keine Gewässer II. Ordnung befinden.

Geltungsbereich 4

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 muss in dem betroffenen Bereich die Erschließungsstruktur neu geordnet werden. Dabei wird auch die Entwässerungssituation einschließlich der vorhandenen Gewässer II. Ordnung betrachtet.

025-236: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der G... mailbox:///C:/Users/volker/AppData/Local/Temp/pid-

Es muss auf jeden Fall auf einen ausreichenden Abstand zum Gewässer geachtet werden, da sonst bei Unterhaltungsmaßnahmen die Gefahr besteht, dass fremde Bauteile beschädigt werden.
Es ist ein Abstand von mind. 7 Metern seitlich zum offenen und verrohrten Gewässer einzuhalten, damit Gewässerunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können.
Bauliche Anlagen, Versiegelungen und Anpflanzungen über Gelände-Oberkante sollen einen Mindestabstand von 7 Metern einhalten.

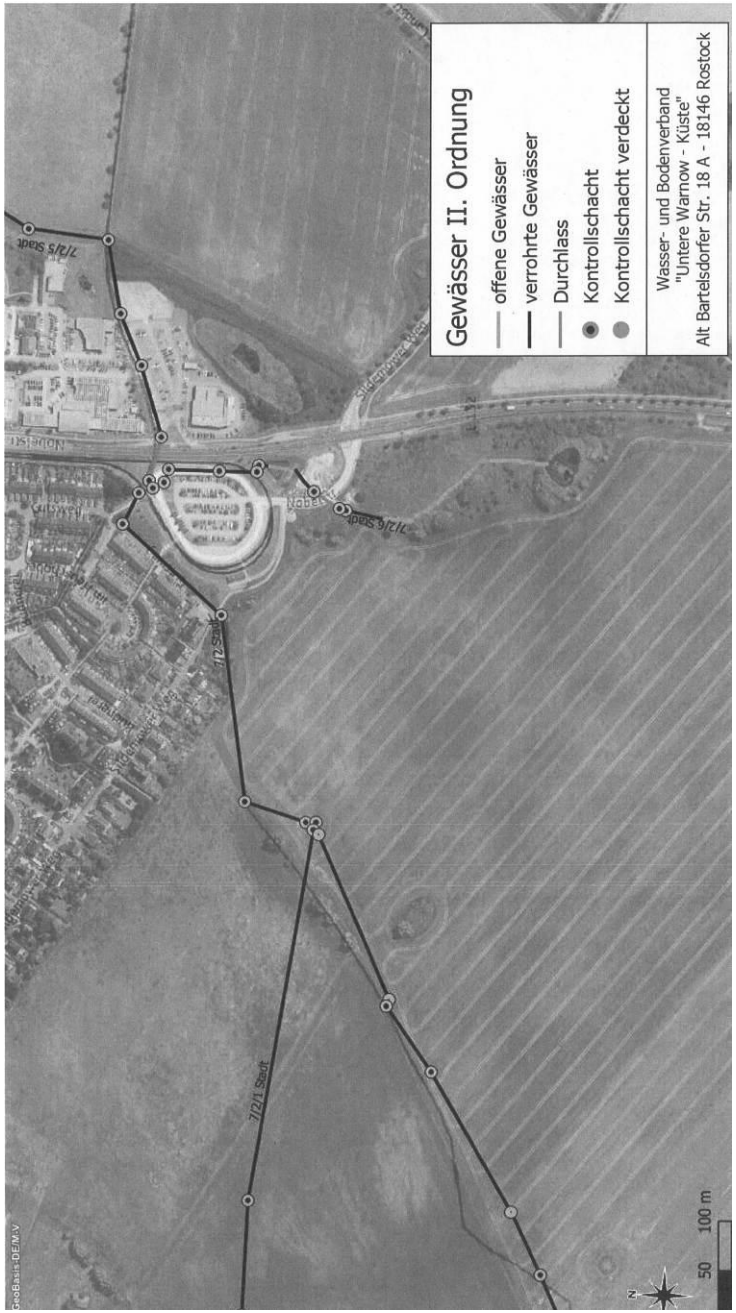
Die weitere Planung/Ausführung ist mit dem WBV abzustimmen. Bitte schicken Sie uns nach Beendigung der Baumaßnahme Bestandspläne in digitaler Form (als PDF- und dxf/dwg-Datei).

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Bartsch

Telefon: 0381 – 63 72 93 66 // 01577 – 136 77 59
E-Mail: bartsch@wbv-mv.de
Internet: www.wbv-untere-warnow-kueste.de

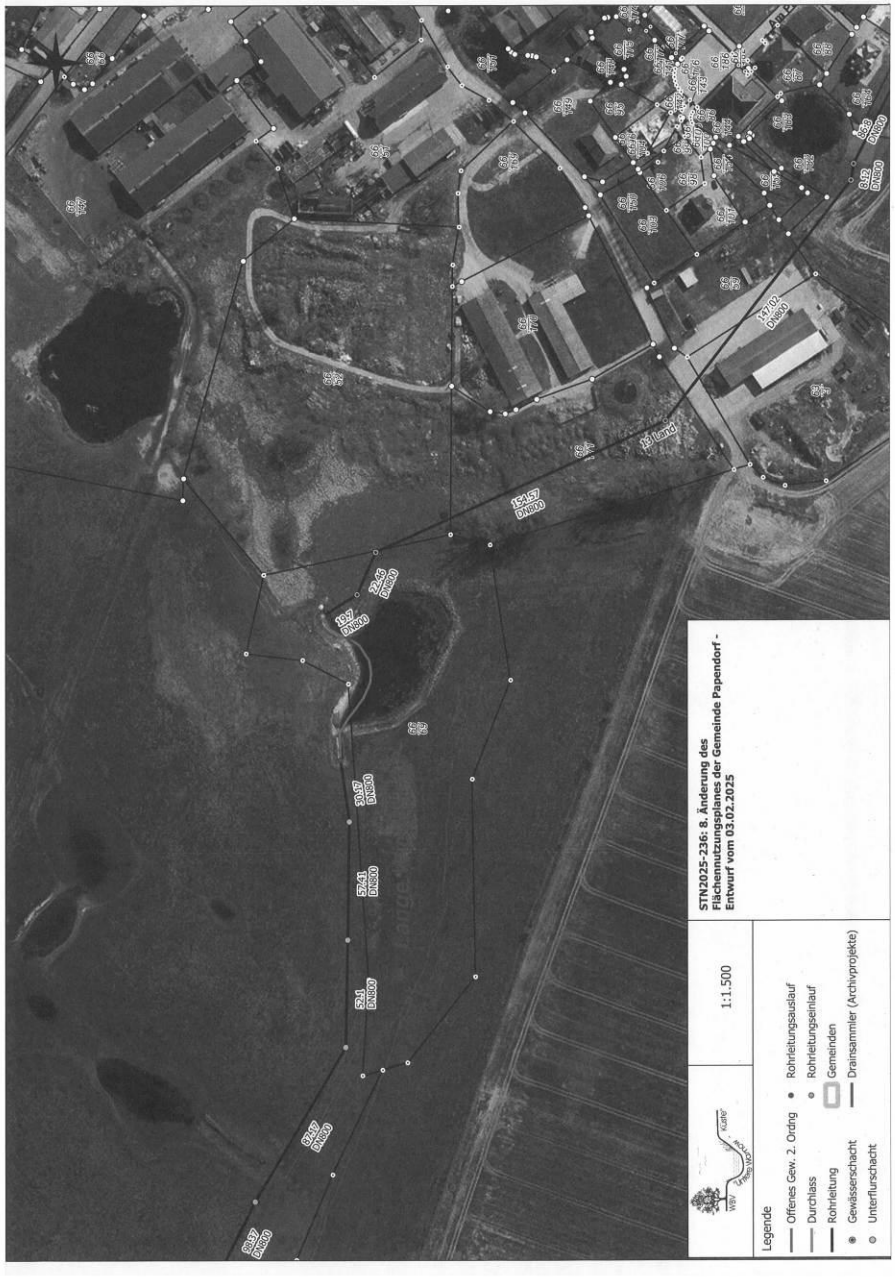
Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“
-Körperschaft öffentlichen Rechts-
Alt Bartelsdorfer Str. 18a
18146 Rostock

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.



Geltungsbereich 1

Geltungsbereich 2



Geltungsbereich 4

STADTWERKE ROSTOCK

STADTWERKE ROSTOCK AG · Postfach 15 11 33 · 18063 Rostock

Amt Warnow West
Fachbereich Bauverwaltung
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Ihr Zeichen: Herr Müller
Ihre Nachricht vom: 07.04.2025
Unser Zeichen: NEPG
Registriernummer: 25_0932

Telefon: 0381 805-1999
E-Mail: Netzauskunft@swrag.de

Rostock, 17.04.2025

Stellungnahme für Ihr Vorhaben:
8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf -
Entwurf vom 03.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen" und die zusätzlichen Auflagen.

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:

- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Amtes für Digitalisierung und IT Rostock

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.
Vor Baubeginn ist durch die bauausführende Firma ein Schachtschein bei uns einzuholen.

Freundliche Grüße

i.A. Dirk Carlsson
Koordinator Vermessung

i.A. Felix Patzenhauer
Team Geo-Service

Anlagen

STADTWERKE ROSTOCK AG
Schmarler Damm 5 · 18069 Rostock · T 0381 805-0 · unternehmen@swrag.de · swrag.de · Vorstandsvorsitzender: Oliver Brünnich · Vorstand: Heike Witzel
Aufsichtsratsvorsitzender: Johann-Georg Jaeger · Handelsregisternummer: HRB 786 · Registergericht: Amtsgericht Rostock · USt-IdNr.: DE 137373289
Deutsche Kreditbank AG · IBAN DE57 1203 0000 0010 1001 05 · BIC BYLADEM1001 · Ostseesparkasse Rostock · IBAN DE46 1305 0000 0205 3200 07 · BIC NOLADE21ROS

Die übermittelten Leitungsbestände wurden geprüft und werden im Rahmen der konkreten Bebauungsplanverfahren sowie der folgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

Fw_ 8_ Anderung des Flächennutzungsplanes der Gemeind... mailbox:///C:/Users/volker/AppData/Local/Temp/pid-5

Betreff: Re: Fw_ 8_ Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf - Entwurf vom 03_02_2025 Lfd-Nr.: 31107
Von: Leitungsauskunft <Leitungsauskunft@globalconnect.de>
Datum: 10.04.2025, 06:55
An: Florian Müller <F.Mueller@warnow-west.de>

Sehr geehrter Herr Müller,

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage vom 07/04/2025.

Wir teilen Ihnen mit, dass in dem von Ihnen genannten Bereich (siehe Betreff)
Leitungen der GlobalConnect Netz GmbH vorhanden sind.
Im Anhang senden wir Ihnen die dazugehörigen Blattschnitte und Bohrprotokolle.

Bitte beachten Sie unsere Nutzungsbedingungen und die Richtlinie zum Schutz von Versorgungsleitungen.

Diese Auskunft ist 2 Wochen gültig

Zur Bearbeitung Ihrer Anfrage wurden Ihre Daten gespeichert

Für weitere Fragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen/best regards

Saxon Wittke
Documentation
E-Mail: leitungsanfragen@globalconnect.de

GlobalConnect

GlobalConnect Netz GmbH | Wendenstraße 377 | D-20537 Hamburg | www.globalconnect.de

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material.
Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer.

—ForwardedMessage.eml—

Betreff: Fw: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf - Entwurf vom 03.02.2025
Von: Jennifer Petersen <jenpet@globalconnect.de>
Datum: 07.04.2025, 11:33
An: Leitungsauskunft <Leitungsauskunft@globalconnect.de>

Die Leitungsbestände wurden geprüft und werden im Rahmen der Bebauungspläne sowie der Erschließungsplanungen berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Am Rowaer Forst 1,
17094 Burg Stargard

Amt Warnow-West
Schulweg 1a

18198 Kritzmow

Marie Hundt | PTI 23, Team Betrieb 1, Wegesicherung
030 8353 78255 | M.Hundt@telekom.de
10.04.2025 | 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf - Entwurf vom 03.02.2025

Vorgangsnummer: 1038-2025
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Guten Tag,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

In einigen Plangebieten befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie, uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten

Die vorhandenen Anlagenbestände werden im Rahmen der Bebauungspläne sowie der Erschließungsplanungen berücksichtigt.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Warnow West
Fachbereich Bauverwaltung
Schulweg 1a
DE-18198 Kritzmow

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202500261

Schwerin, den 07.04.2025

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: F-Plan 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf - Entwurf vom 03.02.2025

Ihr Zeichen: 7.4.2025_ 4 Teilbereiche F Plan Papendorf

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in den Plangebieten sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden.

Der Landkreis wurde beteiligt.

IHK zu Rostock

IHK zu Rostock | Postfach 10 52 40 | 18010 Rostock

Amt Warnow-West
Der Amtsvorsteher
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Innovation, Umwelt, Verkehr, Maritime Wirtschaft

Ansprechpartner **Sebastian Krollmann**
T. +49 381 338 140

Sebastian.Krollmann
@rostock.ihk.de

www.ihk.de/rostock

Datum 12.05.2025
Ihr Zeichen

per E-Mail: f.mueller@warnow-west.de

Amt Warnow-West, Gemeinde Papendorf, 8. Änderung des Flächennutzungsplans – Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrter Herr Müller,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Papendorf. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Uns lagen zur Beurteilung die Entwurfsunterlagen der Satzung sowie der Begründung vor.

Diese Stellungnahme ergänzt jene IHK-Stellungnahme vom 18.04.2024 zum Vorentwurf.

Der Geltungsbereich der 8. FNP-Änderung der Gemeinde Papendorf umfasst weiterhin vier Teilgeltungsbereiche (TGB). Der TGB Nr. 1 befindet sich südlich der Stadtgrenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock, südwestlich und südlich der Wendeschleife „Südblick" der Rostocker Straßenbahn und des P+R-Parkplatzes sowie westlich der Landesstraße 132 und weist eine Größe von 14,9 ha auf. Der TGB Nr. 2 liegt im Nordosten der Ortslage Papendorf und hat eine Größe von nahezu 3 ha. Der TGB Nr. 3 ist südwestlich der Ortslage Groß Stove und nordwestlich des Ortsteils Niendorf zu verorten. Die Größe beträgt 8,4 ha. Der TGB Nr. 4 schließlich befindet sich innerhalb der Ortslage Groß Stove nördlich und südlich der Straße „Landgut" und ist 6,8 ha groß.

Planungsziele sind die Vorbereitung städtebaulicher Veränderungen in Papendorf einschließlich Vorbereitung der zugehörigen Bebauungspläne sowie Anpassungen an den Bestand (Klarstellung).

Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Laut unserer IHK-Datenbank sind in der Gemeinde Papendorf 211 aktive Unternehmen bei der IHK gelistet. Stand April 2024 waren es noch 200. Von den Änderungen sind 15 aktive Unternehmen betroffen. Angesichts dessen werden wirtschaftlich-gewerbliche Belange in diesem Verfahren berührt.

Im Folgenden werden die einzelnen TGB auf wirtschaftliche Relevanz hin geprüft:

TGB Nr. 1

Im ersten Änderungsbereich soll ein neues Wohngebiet mit Eigenheim- und Mietwohnungsbau sowie mit altersgerechtem Wohnen und großflächigem Verbrauchermarkt entstehen. Die Siedlungsentwicklung soll im Anschluss an das Rostocker Stadtgebiet auf dem Gemeindegebiet von Papendorf fortgesetzt werden. Dazu befindet sich im Parallelverfahren der B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll" in Aufstellung. Zum Vorentwurf des B-Plans hatte die IHK zu Rostock am 07.08.2023 Stellung bezogen. Die generelle Eignung dieser Fläche für ein Wohngebiet und ergänzende gewerbliche Nutzungen (u.a. ein Lebensmittelmarkt) wurde festgestellt. Da für die Umsetzung des B-Plans Nr. 24 die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, hat die IHK zu Rostock zum ersten Änderungsbereich keine Bedenken. Im Änderungsbereich sind keine Unternehmen ansässig. Flächen für die Landwirtschaft sollen in Wohnbauflächen (W), sonstige Sondergebiete (SO 1 – Nahversorgung, SO 2 – betreutes Wohnen und Pflege) sowie Grünflächen geändert werden. Im Gegensatz zum Vorentwurf wurde der TGB geringfügig erweitert. Er schließt jetzt sinnvollerweise auch den Kreuzungsbereich L 132/ Erschließungsstraße (Abzweig nach Sildemow) ein. Des Weiteren ist der Entfall einer Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Kindertagesstätte) aufgrund von fehlendem Bedarf zu verzeichnen. Diese Änderung überrascht, da ein Kindergarten im angrenzenden Rostocker B-Plan „Wohngebiet Nobelstraße" nach unserer Kenntnis ebenso nicht geplant ist.

Zu Nr. 1

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Stellungnahme enthält keine abweichenden oder zusätzliche Aspekte zum Plangebiet.

Zum Thema Kindertagesstätte wurde u.a. vom Landkreis ein Bedarf verneint. Die Nachfrage verlagert sich momentan eher in Richtung Hortplätze, die am jeweiligen Schulstandort geschaffen werden.

TGB Nr. 2

Im zweiten Änderungsbereich werden die Voraussetzungen für die Erweiterung von Wohnbauflächen und die Schaffung eines neuen Kita-Standortes in Papendorf geschaffen.
Zum zu Grunde liegenden B-Plan Nr. 23 „An der Beke" hat sich die IHK zu Rostock am 09.09.2024 geäußert. Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, Grünflächen sowie Flächen für Wald werden in Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte), Grünflächen und Wald geändert. Die Kindertagesstätte bleibt hier in der Planung, um den bisherigen Standort zu ersetzen. Ansässige Unternehmen sind auch hier nicht betroffen. Der Änderungsbereich berührt gewerbliche Belange allenfalls indirekt, weil die Wohnbauflächen nach Osten hin erweitert werden sollen. Die Bereitstellung von Wohnraum und Baugrundstücken kann einen Beitrag zur Fachkräftesicherung im Stadt-Umland-Raum Rostock bzw. in der Regiopolregion leisten.

Zu Nr. 2

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt. Die genannte Stellungnahme enthält keine abweichenden oder zusätzliche Aspekte zum Plangebiet.

TGB Nr. 3

Der dritte Änderungsbereich beinhaltet die Konkretisierung der Zweckbestimmung einer Waldfläche als Bestattungswald. Es handelt sich auch bisher bereits um „Wald"; die Waldeigenschaft wird nicht angetastet. Bauflächen bzw. -gebiete sind nicht geplant. Unternehmen sind im TGB 3 nicht ansässig. Der Änderungsbereich Nr. 3 berührt wirtschaftliche Belange nicht. Zu bemerken ist jedoch, dass ganz in der Nähe (Zum Reiterhof 1) ein Kleingewerbetreibender ansässig ist, der eine Reitschule betreibt. Sofern der Reitunterricht auch im freien Gelände bzw. durch den Wald stattfindet, sollte die neue Zweckbestimmung der Berufsausübung nicht im Wege stehen.

Zu Nr. 3

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

TGB Nr. 4

Der vierte Änderungsbereich hat die größte gewerbliche Relevanz. Inhaltlich geht es um geplante Betriebserweiterungen von ansässigen Gewerbetreibenden und die Sicherung bereits vorhandener gewerblicher und Wohnnutzungen.

Fläche für die Landwirtschaft sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll in ein Gewerbegebiet (GE) sowie gemischte Bauflächen (M) geändert werden.
Der Änderungsbereich 4 ist bereits gewerblich geprägt, obwohl hier im Flächennutzungsplan bisher noch gegenteilige Aussagen getroffen werden. In Groß Stove befinden sich vier aktive Unternehmen (drei GmbH, ein Kleingewerbetreibender) nördlich der Straße „Landgut“ und elf südlich davon (acht GmbH, drei Kleingewerbetreibende). Die Änderung ist also allein deshalb schon erforderlich, um den Bestandsnutzungen gerecht zu werden. Für den Bereich nördlich der Straße „Landgut“ soll der B-Plan Nr. 26 „Gewerbegebiet Landgut“ aufgestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient somit auch dazu, das städtebauliche Entwicklungsgebot vorzubereiten. Diese Änderung wird auch deshalb von uns begrüßt, weil sie für angestrebte Betriebserweiterungen sowie für die Revitalisierung von Brachflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft. Dass teilweise ein bereits versiegelter Altstandort mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden weiter- bzw. nachgenutzt wird, ist sinnvoll und daher zu befürworten. Im Sinne der Bestandssicherung und Ausweitung des Gewerbes wird die Darstellung eines Gewerbegebietes im FNP von der IHK ausdrücklich begrüßt. Zwar dienen Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, dennoch sollte darauf geachtet werden, die Wohnnutzung südlich der Straße „Landgut“ nicht noch weiter zu forcieren, um künftig Konflikte z.B. beim Thema Lärmschutz weitgehend zu vermeiden. Papendorf wird der Status „Schwerpunktgemeinde für überörtliche Gewerbeansiedlungen“ im SUR zugestanden. Mit diesen Ausweisungen wird die Gemeinde dem auch in Groß Stove gerecht.
Derzeit befindet sich die deutliche Mehrheit der Unternehmen südlich der Straße „Landgut“. Um auch hier die Bestandsnutzungen zu festigen, sollen gemischte Bauflächen dargestellt werden. Das ansässige überwiegend „leise“ Gewerbe dient der wirtschaftlichen Stärkung der Gemeinde und hat einen positiven Effekt auf die regionale Wertschöpfung sowie die Bereitstellung von Arbeitsplätzen in Groß Stove.
Die neuen Darstellungen im Flächennutzungsplan sind somit deutlich wirtschaftsaffiner und auch näher am Bestand. Es bestehen seitens der IHK zu Rostock keinerlei Bedenken.

Zusammengefasst hat die IHK zu Rostock keine grundlegenden Einwände und stimmt somit dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf zu.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung
im Auftrag

S. Krollmann

Sebastian Krollmann

Zu 4.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Es wird zur Kenntnis genommen dass die IHK der Planung zustimmt.

Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK

DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Postanschrift · Hanse- und Universitätsstadt Rostock · 18050 Rostock

Sachbearbeitende Stelle

Amt Warnow-West
Gemeinde Papendorf
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

via E-Mail an: f.mueller@warnow-west.de

Senatorin für Stadtplanung, Bau,
Klimaschutz und Mobilität
Holbeinplatz 14
18069 Rostock

Auskunft erteilt: Mike Große-Schütte
E-Mail: mike.grosse-schuette@rostock.de
Zimmer: 228 (Neuer Markt 3,18055 Rostock)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unsere Zeichen	Telefon/Telefax/E-Mail	Datum
E-mail vom 07.04.2025	513.51#12-001	0381 381 6148 / -6901	22.05.2025

Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf
Stellungnahme gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 07.04.2025 übergaben Sie uns den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf, mit der Bitte um Stellungnahme gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur Beurteilung im Rahmen der interkommunalen Abstimmung im SUR.

Zur Prüfung haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Begründung (Entwurf, Stand: 03.02.2025)
- Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 03.02.2024)

Planungsziel:

Seit der letztmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Papendorf wurden verschiedene Planungen eingeleitet bzw. Maßnahmen durchgeführt, die eine Aktualisierung des FNP notwendig machen. Die 8. Änderung des FNP enthält Flächenentwicklungen für 5 Teilbereiche in insgesamt 4 Geltungsbereichen. Aufgrund des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem FNP entwickelt werden müssen, ist folglich eine Änderung des FNP notwendig. Dies mündet in dem der HRO übersandten Entwurf der 8. Änderung des FNP mit folgendem Inhalt:

zukünftiger Geltungsbereich 1: Es sollen westlich der Straße L 132 vorrangig Wohnbauflächen (ca. 7,7 ha) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, sowie sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und Grünflächen dargestellt werden. Diese zukünftigen Sondergebietsflächen sollen dabei der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes (ca. 0,9 ha) sowie der Schaffung von

Telefon	Konten der Stadt	IBAN	BIC	Besucherzeiten
Zentrale +49 381 381-0	Deutsche Kreditbank AG	DE60 1203 0000 0000 1003 21	BYLADEM1001	nach Vereinbarung
Telefax +49 381 381-1902	OstseeSparkasse Rostock	DE27 1305 0000 0205 6000 00	NOLADE21ROS	
	Deutsche Bank AG	DE79 1307 0000 0116 8038 00	DEUTDEBRXXX	
Internet	HypoVereinsbank AG	DE22 2003 0000 0019 5654 99	HYVEDEMM300	
rathaus.rostock.de	Gläubiger-ID der Hanse- und Universitätsstadt Rostock: DE28ZZZ00000009553			
	USt-IdNr.: DE137385469			

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
Angeboten (ca. 1,1 ha) für ein Pflegeheim, betreutes Wohnen, einer Sozialstation und weiterer sozialer Einrichtungen dienen. Die Darstellung von Wohnbauflächen an der nördlichen Gemeindegrenze Papendorfs erfolgt in Abstimmung mit der HRO. Die Ausweisung erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Am Schwanen-Soll". Zusätzlich soll ein Bodendenkmal nachrichtlich dargestellt werden. zukünftiger Geltungsbereich 2: Im Rahmen der 8. Änderung des FNP verfolgt die Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „An der Beke" die Zielsetzung, Standorte für den Eigenheim- und den Mietswohnungsbau (ca. 1,9 ha) sowie einen Standort für eine Kita (ca. 0,4 ha) im Hauptort zu entwickeln. zukünftiger Geltungsbereich 3: Westlich der Ortslage Groß Stove ist hier Zielsetzung, den Zweck einer Waldfläche als einen Bestattungswald (ca. 8,4 ha) zu bestimmen. zukünftiger Geltungsbereich 4: In Groß Stove liegend, teilt sich dieser auf in 2 Teilbereiche. Die Fläche, nördlich der Straße „Landgut" ist gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll zukünftig mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Landgut" als Gewerbefläche (ca. 0,47 ha) dargestellt werden. Der Bereich südlich der Straße „Landgut" wird im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park" dargestellt. Im Rahmen der 8. Änderung des FNP sollen die angesprochenen Flächen als gemischte Bauflächen (ca. 0,2 ha) dargestellt werden, um dem Bestand zu entsprechen. Hierbei sollen ausschließlich bereits genutzte Grundstücke in die gemischte Baufläche einbezogen werden.	Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.
Stellungnahme: Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird nicht in ihren Belangen beeinträchtigt und sieht ihre Interessen gewahrt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in ihren Belangen nicht beeinträchtigt wird und ihre Interessen gewahrt sieht.
Sonstige Hinweise: Die Stellungnahme der HRO vom 19.09.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „An der Beke", mit der Feststellung, dass das für die Gemeinde Papendorf vereinbarte Neukontingent für Wohnbaupotenzial bis 2025 erschöpfend aufgebraucht ist, hat weiterhin Bestand. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Dr. Ute Fischer-Gäde	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

GEMEINDE PAPENDORF

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlage zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Teil 2 – Öffentlichkeit

Bearbeitungsstand 08.07.2025

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Ö21	Abwägung der Gemeinde Papendorf

[redacted]



An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

S. Änderung,

Einwendung gegen den Entwurf – Flächennutzungsplan (FP) ~~Nr. 24~~ „Am Schwanensoll“ der Gemeinde Papendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich an Sie als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] Rostock.

Öffentlich lagen folgende Unterlagen zur Einsicht aus:

- Amtliche Bekanntmachung zum FP Nr. B24 der Gemeinde Papendorf – Auslegung Entwurf
- F-Plan 24 Entwurf und Begründung
- Umweltbericht Entwurf
- UWB Karte 1 Bestandsaufnahme Biotope, UWB Karte 2 Bestand und Planung, UWB Karte 3 Bestand und Planung Knotenpunkt, UWB Karte 4 Kompensationsflächen L 132, UWB Karte 5 Feldheckenabschnitte A 3, UWB Karte 6 Feldhecke Ackerumwandlung Hastorf A 4-A 5, UWB Karte 7 Biotopverbund A 6
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3_Karte 1 Brutvogelerfassung 2020
- Anlage 4_Karte 2 Erfassung Zug- und Rastvögel 2023-2024
- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnischer Bericht
- Fachbeitrag zum Wasserhaushalt
- Umweltbezogene Stellungnahmen

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-amtliche-bekanntmachung-bebauungsplan-nr-b24-am-schwanen-soll-auslegung-entwurf/

Gegen den ausgelegten Entwurf der Satzung der Gemeinde Papendorf über den FP Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“ erheben wir folgende Einwendungen:

1. Grundsätzlich ist eingangs darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen hinsichtlich
   - der Wahrung des Entwicklungsgebotes,
   - der Beachtung übergeordneter Planungen - insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungs- und des Landesraumentwicklungsprogrammes – und die notwendige interkommunale Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,

1

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf nach § 3 Abs. 2 BauGB lagen folgende umweltbezogenen Informationen zur Einsichtnahme aus:
Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, der Umweltbericht zum Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil der Begründung sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
	Zu 1. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden. Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

- auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und
- gerade auch der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow.

2. Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter und Ausdehnungen von mehr als 50 m zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.
Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Zur Bestandssituation:
In südöstlicher Randlage des Ortsteiles Biestow mit rd. 2.600 Einwohnern waren die politischen Akteure willens, den niedrigen Eigentumsbestand an Einfamilienhäusern (EFH) in der Hansestadt Rostock durch 200 bis 300 Wohnungseinheiten (WE) im Bebauungsplan Nobelstraße zu erhöhen. Der Ortsteil verfügt über einen Einzelhandel, eine Kita (demnächst 2 Kitas), Betreutes Wohnen, Gastronomie und Hotellerie, die evangelische Kirche, Spiel- und Freizeit wie der Fohlenhof. Unmittelbar angrenzend ist ein Baufachmarkt. Es fehlen in Biestow öffentlich nutzbare Grünflächen, alltagstaugliche Rad- und Gehwege, Vereinsräume und richtigerweise eine zweizügige Grundschule im Herzen des Stadtteils.

4. Zum F-Planentwurf:
Der ausgelegte FP weist 400 WE aus, die zusätzlich zu den vermuteten 400 WE „Nobelstraße" der Hansestadt Rostock entstehen sollen. Darüber hinaus weist der Entwurf grundsätzlich Sondergebiete sowie die Südosttangente für die Hansestadt Rostock mit einer Breite von 20 m auf. Baulich plant die Gemeinde Papendorf ohne eigenen räumlichen Bezug fünfgeschossige Wohngebäude mit Tiefgaragen, Gewerbeansiedlungen wie Handel, Gastronomie, Beherbergung, Büro, Verwaltung, Soziales, KITA und Pflegeheim, am Stadteingang ein Blockheizkraftwerk, eine Pumpstation sowie die notwendige Infrastruktur. Eine bestehende und gewachsene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird beeinträchtigt.

5. Zur Betroffenheit:
Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind durch die Planung signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerkes und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren. Ein Beispiel: Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in

2

Zu 2.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*"
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zur dörflichen Struktur:

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow" der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zu 2.

Zu den Sondergebieten für Pflege, betreutes Wohnen

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.
Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Zu 3.

Die Erläuterungen zur Bestandssituation werden zur Kenntnis genommen.
Die damaligen Planungsabsichten haben sich aufgrund des eklatanten Wohnungsmangels in Rostock geändert (vgl. Abwägung zu Pkt. 1).

Zu 4.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Wesentlichen Bau- und Grünflächen ausgewiesen.

Der genannte, durch den Anschuss der Planstraße A an das neue Kreuzungsbauwerk bedingte Eingriff in eine Ausgleichsmaßnahme des Straßenbauamtes wird vollständig ausgeglichen.

Zu 5. u. 6.

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Zur notwendigen Siedlungsentwicklung vgl. Pkt. 1.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Inwieweit die Ordnung und Sicherheit im Ortsteil Biestow gestört wird, lässt sich nicht in diesem Rahmen nachvollziehen. Der denkmalgeschützte Ortskern ist durch die Planung nicht betroffen.

Die Verkehrssituation in Biestow wird durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert.

der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten. Das Flächendenkmal spielt keine Rolle.

6. Städtebauliche Entwicklung

Für die Gemeinde Papendorf ist eine derart geartete „städtebauliche Entwicklung" nicht erforderlich und begründbar. Zur unmittelbaren Entwicklung der Hansestadt wurde nichts bekanntgemacht und entsprechend begründet. Fachlich notwendige Untersuchungen, Konzepte, Planungen und begründende Unterlagen liegen nicht vor. Dies ist für die Beurteilung, die Abwägung und die Betroffenheit zwingend.
Beide Pläne sind gemeinsam zu besprechen und auszulegen für den neuen Stadtteil „Biestow-Papendorf". Mit einem neuen Quartier für Biestow hat dies nichts mehr zu tun. Das ist maßlos und stört den sozialen Frieden. Es ist gar nicht zu verstehen, dass beide Bebauungs-/Flächennutzungspläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden. Wir fordern Sie auf, derartig gelagerte Planungen gemeinsam auszulegen.
Der aktuelle Entwurf muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die massiven mehrgeschossigen Gebäude, die geplanten Gewerbebetriebe und Sozialeinrichtungen den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören. Öffentliche Grünflächen, welche für Altbiestow und die künftigen Bewohner des Quartiers dringend notwendig sind, gibt es nur auf einer ausgewiesenen Fläche und dann ist diese wegen der Festsetzungen nur zeitlich eingeschränkt nutzbar.

7. Kooperative Stadtteilentwicklung

Insgesamt fehlt ein kooperatives Stadtteilentwicklungs- und Gestaltungskonzept für das noch dörflich geprägte Biestow (Eingemeindung 1950 in die Hansestadt Rostock). Eine denkmalpflegerische Zielstellung wäre verpflichtender Bestandteil des Biestow-Konzeptes. Seit 2016 und immer wieder schriftlich fixiert fordert der Beirat die Hansestadt Rostock zu einem fachübergreifenden Architektenwettbewerb für den Osten Biestow als Grundlage für Bebauungspläne auf. Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat mehrfach seine Unterstützung angeboten und seine Mitwirkung eingefordert. Die kollektive Gestaltung der Stadt Rostock wird hier durch eine Planung der Gemeinde Papendorf konterkariert. Die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung einerseits als auch der Biestow-Beirat andererseits sind hier in diesem Prozess missachtet worden – gesetzliche Grundlagen spielen keine Rolle.
Der FP der Gemeinde Papendorf schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde ca. 5 km vom Hauptort. Die städtebauliche Entwicklung liegt bei der Hansestadt Rostock. Mit Ausnahme von Grund und Boden liefert die Kernstadt Rostock die gesamte Infrastruktur und hat die Auswirkung und Folgen zu tragen. Der FP ist deshalb auch hier zu hinterfragen. Dank Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe stehen EFH. Der neue B-Plan bricht ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Die Baumassen sind insgesamt immens, die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zur bestehenden angrenzenden baulichen Festsetzung. Die geplante Bebauung ist deutlich höher sowie massiger als die angrenzenden EFH und Doppelhäuser. Dieser Bruch mit dem bestehenden Gebiet ist nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung ist offensichtlich auf schnellen und maximalen Gewinn ausgerichtet und damit mitnichten im Interesse der Allgemeinheit. Es ist abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential insbesondere mit den Anwohnern haben wird.

Insoweit ein Planungserfordernis begründbar ist, sind Baugebiete Innerorts und an schienengebundener Infrastruktur auszuweisen. Der Ortsteil Papendorf hat den Bahnanschluss und kann sich so im Sinne der Förderung des ÖPNV sehr gut entwickeln. Diese Betrachtung gilt bei der Beibehaltung der Eigenständigkeit der Gemeinde. Im Falle der

3

Zu 5. u. 6.

Die Einschätzung, dass „eine derart geartete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich und begründbar" ist, wird zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Begründung erfolgt nebenstehend nicht. Zum städtebaulichen Erfordernis werden in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie unter Punkt 1. Erläuterungen gegeben.

Der Bebauungsplan „Nobelstraße" wird mit den erforderlichen Unterlagen im formalen Bauleitplanverfahren ebenfalls mehrfach veröffentlicht. Die Planungshoheit liegt hier bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf den „Charakter des Ortsteils Biestow zerstört" wird, wird nicht geteilt.

Zu 7.

Die nebenstehenden Erläuterungen zur Entwicklung des Ortsteils Biestow werden zur Kenntnis genommen.

Das gemeinsame städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

hier vorliegenden Eingemeindung von Papendorf sind andere Argumentationen anzustellen.

8. Kompensationsmaßnahmen
Gesetzlich verpflichtende und notwendige Kompensationsmaßnahmen, welche den naturschutzrechtlichen Eingriff im Raum ersetzen, werden ausdrücklich als positiv angemerkt. Dem langjährig ansässigen Weißstorchpaar wird das jedoch eher wenig dienen. Zu dessen Erhalt braucht es gezielte Maßnahmen in der Offenlandschaft. Grundsätzlich wird für alle untersuchten Tierarten nach Abschluss der Eingriffe und erfolgten Kompensationsmaßnahmen ein Monitoring in den Bebauungsplanfestsetzungen eingefordert.

9. Sondergebiete
Durch die ausgewiesenen Sondergebiete werden die Anwohner unmittelbar und die Biestower mittelbar betroffen. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Es gibt eine große Anlage für betreutes Wohnen in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe vom geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege" befindet.

10. Mikroklima
Das Mikroklima wird negativ verändert. Die massive Bebauung sowie Flächeninanspruchnahme hat insgesamt auf die Dorfgemeinschaft beeinträchtigende und nachhaltige Auswirkungen auf das Stadtteilklima, insoweit keine belastbaren Ausgleichsmaßnahmen durch Großgrün sowie Flächenentsiegelung in Altbiestow geschaffen werden. Die Auswirkungen auf das Thema Klima sind nicht hinreichend untersucht worden. Es werden Klimaausgleichsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil gefordert.

11. Boden
Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen in Teilen als sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.
Zu hinterfragen sind diesbezüglich auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden und schränkt die Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Flächen ein.

12. Naturschutz
Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf die Biestower Feldflur, insbesondere die Gewässer (offen und geschlossen). Biotope werden nachhaltig gestört und beeinflusst Leider fehlen hinreichende Aussagen zum Regenwassermanagement. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind nicht bearbeitet. Es wird gefordert, die bestehenden Kleingewässer in Biestow zu untersuchen und den Erhalt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Gewässer wie beispielsweise der Dorfteich haben steten Wasserabfall.

13. Infrastruktur
Die Infrastruktur wächst nicht mit der Stadt- und Dorfplanung. Sie muss bei diesen Ausmaßen neu geschaffen werden und belastet künftig unzählige Haushalte der Hansestadt Rostock nachhaltig, betrachtet man nur beispielhaft den Straßenraum/-verkehr. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße zusätzliche Verkehre bis zu 300 WE aufnehmen. Ansonsten sind neue Straßen zu schaffen. Beide

4

Zu 7.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.
Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage", d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit aus beiden Teilgebieten und aus Biestow. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig.

Zu 8.

Der Weißstorch wurde im Plangebiet selbst nicht nachgewiesen. Die Ausgleichmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sehen allerdings überwiegend Extensivierungsmaßnahmen vor, die unmittelbar mögliche Habitate in der Offenlandschaft verbessern bzw. schaffen. Monitoringmaßnahmen sind verpflichtender Bestandteil der Ausgleichsregelungen nach BauGB.

Zu 9.

siehe Erläuterungen unter Punkt 2.

Zu 10.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 11.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 12.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Bebauungspläne lösen dieses zwingende Thema nicht. In Summe sind wohl 800 Wohneinheiten usw. geplant (keine ganzheitliche Betrachtung). Erhebliche Verkehre werden auch von den Sondergebieten ausgehen, die nicht nur Biestow betreffen werden.

Die Verkehrsplanung für Radfahrer und Fußgänger ist unfachlich und nicht zeitgemäß ausgewiesen. Es wird eine zukunftsorientierte Rad- und Fußwegeplanung, insbesondere im Alltagsverkehr und -gebrauch gefordert. Die Festsetzung von drei Metern eines gemeinsamen Rad- und Gehweges ist völlig unzureichend, wenn eine Mobilitätswende gefordert ist. Das gilt stadtein- und stadtauswärts gleichermaßen. Bei der erfolgten Mobilitätsentwicklung hinsichtlich der Geschwindigkeiten bei Radfahrenden können nur getrennte Wege künftig verfolgt werden. Alle sind hier in unzumutbarer Weise betroffen. Die Verkehre stellen nicht zumutbare Lärm- und Emissionsquellen dar. Die Lärmprognose ist unzureichend und untersucht nicht die Auswirkungen auf die Umgebung. Zulässige Pegel werden überschritten.

14. Bevölkerungsentwicklung
Der aktuelle Zensus 2022 belegt, dass Bevölkerungsprognosen oft anhand der getroffenen Annahmen „Wunschdenken" der Gemeinden sind. Demnach sollte Rostock bereits mehr als 220.000 Einwohner aufweisen. Durch die Zuwanderung sind es laut Zensus etwas mehr als 200.300 Einwohner. Rostock meldet selbst etwa 208.000 Einwohner. Wir bemühen an dieser Stelle keine Statistik mehr. Fakt ist, die Zahlen fallen im gesamten Bundesgebiet. Deshalb gilt es, an Stelle einer Planung um jeden Preis vielmehr eine Qualitäts- und Vertrauensoffensive zu gestalten, um die Bevölkerung in ihren Quartieren und den Städten und Gemeinden zu binden.

Fazit

Die Auslegung und Bekanntmachung des FP-Entwurfes nehmen wir erneut zum Anlass und widersprechen ausdrücklich dem Vorhaben insgesamt. Der Entwurf in all seinen Bestandteilen ist unvollständig, in Teilen fehlerhaft und steht einer fachlich qualifizierten Fachplanung entgegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Biestow und mittelbar der Südstadt ist damit ausgeschlossen. Sie steht auch übergeordneten Plänen und Programmen entgegen.
Ein Planungserfordernis für die Gemeinde Papendorf ist im Übrigen nicht nachgewiesen, es sei denn, die Gemeinde hat die Fusion mit der Hansestadt Rostock beschlossen.
Eine Eingemeindung von Papendorf ist mit diesem Vorhaben nicht angezeigt. Ein Flächentausch wäre angezeigt gewesen. So wie vorliegend ist die Planung kein tatsächlicher Gewinn für Rostock.
Der Aufstellungsbeschluss „Nobelstraße" von Rostock aus 2016 und nachfolgende bauliche Konzeption sieht überwiegend EFH vor, deshalb soll zu diesem Ansatz zurückgekehrt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Zu 13.

Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.

Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehre schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet ausgewiesen, aufgrund des fehlenden Bedarfs. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die bestehende Verkehrsstärke auf der L 132 im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 13.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 13.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.

Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 13.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.

Zu 13.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %

Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 14.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu Fazit:
s. oben genannte Punkte.

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Vorab per E-Mail an: amt@warnow-west.de
f.mueller@warnow-west.de

Rostock, 26.05.2025

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Gemeinde Papendorf 8. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Besitzer des Grundstücks Im [redacted], 18059 Rostock und damit unmittelbar und mittelbar Betroffenen widersprechen wir der geplanten 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Papendorf, Bearbeitungsstand 03.02.2025 in Bezug auf den 1. Geltungsbereich. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zum B-Plan „Schwanensoll" Nr. 24 geändert werden. Unsere Einwendung zum Entwurf des B-Plans Nr. 24 liegt seit August 2023 der Gemeinde Papendorf vor.

Durch die geplante 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden unsere Rechte erheblich verletzt.

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, der Beachtung übergeordneter Planungen (regionales Raumentwicklungsprogramm u. Landesraumentwicklungsprogramm) sowie der interkommunalen Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet incl. notwendiger Konfliktbewältigung zu angrenzender Bestandsbebauung in Biestow bestehen.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die Rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-amtliche-bekanntmachung-bebauungsplan-nr-b24-am-schwanen-soll-auslegung-entwurf/

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Der B-Plan weist 400 neue Wohneinheiten aus, die zusätzlich zu den 400 Wohneinheiten „Nobelstraße“ der Stadt Rostock entstehen sollen, d.h. es sind 800 Wohneinheiten plus Gewerbebetriebe in der Planung. Die Gemeinde Papendorf plant 5-geschossige Bauten mit Tiefgaragen, Gewerbeansiedlung, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe, Blockheizkraftwerk etc. sowie entsprechende Verkehrsanbindungsmaßnahmen und Infrastruktur.

Unsere Betroffenheit ergibt sich aus unserer Lebens- und Wohnsituation als Anwohner der Straße „Im Heuschober 13“. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Blockheizkraftwerk und zusätzlicher Straßenverkehr haben zusätzliche Auswirkungen durch entsprechende Emissionen auf Natur und Gesundheit.

Begründung:

Die nachfolgende Begründung gliedert sich wie folgt:

1. Die Öffentliche Bekanntmachung
2. Nichterforderlichkeit der vorgesehenen Planung
3. Fehlende Abwägung zum bestehenden benachbarten Wohngebiet
4. Unzulässigkeit der geplanten Festsetzungen
5. fehlende Prüfung alternativer Lösungsansätze
6. Das Klima als öffentlicher Belang
7. Naturschutz

1. Die Öffentliche Bekanntmachung

Die Auslegung der Unterlagen muss mindestens eine Woche vorher „ortsüblich“ bekannt gemacht werden, d.h. durch Veröffentlichung in der örtlichen Tageszeitung oder im Amtsblatt.

Was in der Gemeinde Papendorf üblich ist, können wir nicht wissen. In den normalen Tageszeitungen welche es in Rostock zu kaufen gibt, fanden wir keinen Hinweis, was die Gemeinde Papendorf so vor hat. Wir erhielten einen Insider-Tipp und fanden die Unterlagen im Dschungel des weltweiten Internet. Aber auch Kinder, Jugendliche, Dumme, Demente, Blinde und viele weitere Gebrechliche sind Teil der Öffentlichkeit. Die Veröffentlichung, die allgemeine Gestaltung und der Umfang der Unterlagen, welche für eine Einwendung zu schreiben, nötig sind zu lesen, aber auch zu verstehen ist gewaltig. Dabei sollen sie eigentlich so zugeschnitten sein, dass möglichst niemand ausgeschlossen wird und von allen gleichermaßen genutzt werden kann.

Ist der Umfang an Unterlagen für einen Normalsterblichen (40-Stunden-Woche, Wegezeiten, Pflege, Versorgung) zumutbar? Sind die Pläne auch für einen Normalsterblichen (z.B. Industriearbeiter, Frisörin, Pflegerin, zu Pflegende, Jugendliche) verständlich? Sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen Barrierefrei? Sind unter diesen Bedingungen innerhalb der gesetzten Frist überhaupt unter menschlichen Gesichtspunkten Stellungnahmen/ Einwendungen möglich?

2. Nichterforderlichkeit der vorgesehenen Planung

2.1 Bevölkerungsstruktur/ Demografische Entwicklung

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist;“ (§1 Abs. 3 BauGB). Bevölkerungsprognosen bilden wesentliche Planungsgrundlagen. Die zukünftige Bevölkerungszahl und -struktur spielt bei allen städtischen Planungen eine Schlüsselrolle und bildet u.a. die Grundlage für die Finanzplanung, Sozial-, Jugendhilfe-, Gesundheits- und Schulentwicklungsplanung, der Aufstellung und Fortschreibung des FNP, der Wohnraumbedarfsplanung und Verkehrsentwicklungsplanung. Mit der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2016 wurde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zugleich ein enormes Bevölkerungswachstum vorhergesagt. So ging die Stadt zu diesem Zeitpunkt davon aus, dass bis 2035 zusätzlich zu den bestehenden Wohnungsbaupotenzialen des FNP etwa 17.000 weitere Wohnungen in der Stadt benötigt werden. Nach der angepassten Haushalts- und Wohnraumnachfrageprognose in 2020 ist nur noch ein Bedarf von etwa 4.700 Wohneinheiten im neuen FNP zu sichern. Auch diese Zahl müsste nach den letzten Bevölkerungsprognosen korrigiert werden.

Zu 1.

Die Veröffentlichungen erfolgen in der Gemeinde Papendorf durch Aushang im Schaukasten und durch Veröffentlichung im Internet.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Mehr Wohnungssuchende setzen ein Bevölkerungswachstum voraus. Aber die Bundeszentrale politische Bildung schreibt: „Mehr als 500 Mio. Menschen leben in der EU, mehr als 800 Mio. in Europa. Trotz der starken Zuwanderung ist Europa die einzige Region der Welt, für die bis 2050 ein Bevölkerungsrückgang berechnet wird." Und destatis: Pressemitteilung Nr. 153 vom 28.04.2015: Neue Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060: „Ein Bevölkerungsrückgang ist in Deutschland auf lange Sicht unvermeidbar. Denn die Zahl der Gestorbenen wird die Zahl der Geborenen immer stärker übersteigen. Diese Lücke kann nicht auf Dauer durch den positiven Saldo aus Zuzügen nach und Fortzügen aus Deutschland geschlossen werden. „Die Bevölkerungszahl von 80,8 Millionen Menschen im Jahr 2013 wird je nach Ausmaß der angenommenen Nettozuwanderung voraussichtlich noch 5 bis 7 Jahre steigen und anschließend abnehmen", sagte Roderich Egeler, Präsident des Statistischen Bundesamtes (Destatis), im Rahmen der Pressekonferenz zur 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. „Unter den Stand von 2013 sinkt sie frühestens 2023. Im Jahr 2060 wird die Einwohnerzahl 67,6 Millionen bei schwächerer Zuwanderung und 73,1 Millionen bei stärkerer Zuwanderung betragen."

Laut Bevölkerungsprognose Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de)) wird die Bevölkerung von M-V und von Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen.

Rostocks Aktualisierung der Bevölkerungsprognose ging von einem Rückgang der Rostocker Bevölkerung bis 2035 auf 207.293 Personen aus. Besonders die erwerbsfähigen Personen schwinden. Quelle: Kommunale Statistikstelle der Hansestadt Rostock.

Noch 205.252 Einwohner hat Rostock (Stichtag 30.11.2024) nach Auskunft des Statistischen Landesamtes M-V. Der Landkreis Rostock hat insgesamt 218.844 Einwohner. Die Abweichungen in der Erfassung der Bevölkerungszahlen lassen aufhorchen, weil die städtische Meldung mit gleichem Stichtag 211.464 Einwohner angibt. Das ist ein beachtlicher Fehlbestand von 6.212 Rostockern und 3 % an der Gesamtbevölkerung der Hansestadt Rostock! Letztmalig wurden im Jahr 2015 weniger als 205.000 Einwohner amtlich für Rostock gemeldet. Das Rostocker Melderegister wurde durch den Zensus 2022 statistisch korrigiert. Eine Veröffentlichung und Fortschreibung der Bevölkerungszahlen bleibt die Hansestadt bisher schuldig. Die Zahlenreihen basieren weiter auf den Zensus 2011! So auch die Rostocker Bevölkerungsprognose 2035, erarbeitet im Juni 2024.

Die Fertilitätsrate in Mecklenburg-Vorpommern (MV) liegt bei 1,26 Kindern pro Frau. Dies ist unter dem bundesweiten Durchschnitt von 1,35 Kindern pro Frau. In M-V ist die Zahl der Geburten im Jahr 2023 erneut gesunken, und zwar auf 9.671 Lebendgeborene, laut dem Landesamt für innere Verwaltung. Lt. Wikiipedia geht man in modernen Gesellschaften mit geringer Säuglings- und Kindersterblichkeit davon aus, dass rechnerisch etwa 2,1 Kinder pro Frau geboren werden müssen, um die Bevölkerung ohne Wanderung langfristig auf einem konstanten Niveau zu halten.

Woher sollen die Menschen kommen, welche bezahlbaren Wohnraum suchen?

Es kann nur eine Umverteilung der Menschen stattfinden. Dies würde zu einer Reihe von Problemen führen. Diese beginnen damit, dass alle Einwohner mit Grundnahrungsmitteln und Trinkwasser versorgt werden müssen, was oft zu einer massiven Belastung des Umlands führt. Im Katastrophenfall ist die Evakuierung der Stadt beziehungsweise die Notversorgung der Bevölkerung ausgesprochen schwierig, da die Verkehrsinfrastruktur meist schon im Normalzustand überlastet ist und zudem oft noch nicht einmal genaue Zahlen über den Bedarf vorliegen

2.2. Planungsanlass

Planungsanlass der Gemeinde Papendorf ist lt. Auslegung des Entwurfs zur 8. Änderung des FNP: „So wurden seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf verschiedene Planungen eingeleitet bzw. Maßnahmen durchgeführt, die geänderten städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen." Papendorf ist ein Dorf und hat als städtebauliches Ziel die Zersplitterung des Dorfes in (Alt-)Papendorf und (Neu-)Papendorf Schwanensoll im Sinne? Die Gemeinde plant nicht für die Gemeinde Papendorf, sondern für die Hansestadt Rostock. In der Begründung/ Vorentwurf des B-Planes Nr. 24 „Schwanensoll", Bearbeitungsstand 07.06.2023 ist der Planungsanlass allerdings eine gemeindegebietsübergreifende Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde Papendorf hat keinen Bedarf an 400 WE. Der Entwurf der 8. Änderung des FNP soll vor allen Dingen die verkehrliche Erschlie-

Die Erläuterungen zur allgemeinen Bevölkerungsstatistik wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannte siedungsübergreifende, städtebauliche Entwicklung entspricht der Zielsetzung der Gemeinde Papendorf. Diese wurde gemeinsam mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erarbeitet.

ßung des Rostocker Plangebiets „Nobelstraße“ sicherstellen.

3. Fehlende Abwägung zum bestehenden benachbarten Wohngebiet
Die geplanten Änderungen des FNP Papendorf, der B-Plan Schwanensoll und der B-Plan Nobelstraße stehen im konträren Widerspruch zum bestehenden Wohnpark Biestow mit dem Bebauungsplan Rostock Nr. 9 W 28. Die Festlegungen im B-Plan Nr. 9 W 28 verkommen zur Fassade. Wurde dort großmaßstäbliche Bebauung vermieden damit der dörfliche und kleinstädtische Charakter erhalten bleibt,waren noch hohe Aufenthaltsqualitäten, Belichtung, sinnvolle Erschließung, angenehme Raumbildung und harmonische Ensemblebildungen erstrebenswert, so ist davon keine Rede mehr. Wurde der Bedarf an öffentlichen Grünflächen und sozialer Wohnungsbau erkannt, so wurde dementsprechend geplant. Denn, Städtebauliches Leitbild ist ein stark durchgrüntes Wohnquartier, in dem Grünflächen von hohem Nutzwert und hoher ökologischer Bedeutung über ein „grünes Netz“ miteinander verbunden sind. Der (Kfz-) Verkehr spielte eine große Rolle indem Festlegungen getroffen wurden, die auf die Vermeidung hoher Fahrgeschwindigkeiten und Lärm abzielten.

Da das schalltechnische Gutachten für den B-Plan Nr. 9 W 28 von einer signifikanten Erhöhung des Lärmpegels durch den Straßenverkehr ausging, wurden aktive und passive Maßnahmen festgesetzt. Allerdings wurde der Lärmschutzwall/ Wand im Bereich der Endhaltestelle Südblick mit dem P+R-Parkplatz so gebaut, dass er wirkungslos ist oder gar durch die vier Öffnungen der Kfz-Verkehrslärm sich trichterförmig bis zur Dorfkirche Biestow ausbreitet. Bei entsprechenden Windlagen ist eine zwischenmenschliche Unterhaltung mit der Corona-Distanz von ca. 1,50 m vor der Haustür Im Heuschober 13 nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Zu Grunde muss man auch den Luftverkehr legen (vorwiegend Lärm durch Hubschrauber, Militärflugzeuge), was aber bisher nicht geschah.

4. Unzulässigkeit der geplanten Festsetzungen
1. Insgesamt fehlt ein Stadtteil-Konzept für Biestow (dörflicher Charakter). Der aktuelle FNP muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die mehrgeschossigen Häuser so wie die geplanten Gewerbebetriebe den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören würden. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Weiterhin gibt es bereits eine große Anlage „Betreutes Wohnen“ in Biestow, die sich in unmittel-barer Nähe zum geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege“ befindet. Beide Gebäude sind deutlich höher als die angrenzenden Einfamilienhäuser geplant. Dadurch wird die Lebensqualität der Bewohner des Sildemower Weges in nachhaltig negativ beeinflusst. Die Versorgungsverkehre stellen erhebliche Lärm- und Emissionsquellen dar. Es wird von uns bestritten, dass durch das Lärmgutachten alle Parameter korrekt erfasst wurden und dass die Verkehre nur zwischen 07:00 – 20:00 Uhr stattfinden. Absolut unverständlich ist, dass man Großbauten mit eine Gebäudehöhe von 18 m unmittelbar an bestehende EFH anschließen will. Zusätzlich ist noch von weiteren Geschäften und Gewerbetreibenden die Rede, was die Situation insgesamt noch verschärfen dürfte. In diversen öffentlichen Präsentationen wurde stets mit Einfamilienhäusern geplant, welche an die bestehenden Grundstücke angrenzen sollen.
Wir fordern die Planer auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

2. Die Böden südlich von Biestow sind vom Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden. Wie aus Anlage 1 deutlich zu erkennen ist, handelt es sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle spielen.

Bodenschutz ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) hat dazu ein sehr ausführliches Kartenwerk erarbeitet, u. a. zum vorsorgenden Bodenschutz.

Wir erwarten, dass die Planung zumindest die Acker- und Grünlandflächen, die vom LUNG im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung in die höchste bzw. hohe Schutzwürdigkeit („vor baulicher Nutzung zu schützender Boden”) eingestuft wurden, in der Planung entsprechend beachtet werden.

3. Unverständlich ist, dass FNP u. B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt wer-

Zu 3.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Die weiteren Hinweise zur Bewältigung der Lärmproblematik im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 werden zur Kenntnisgenommen.

Zu 4.1

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.“*
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zu 4.2

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 4.3

Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens ist jedoch sehr unterschiedlich ausgeprägt, sodass eine zeitliche Koordination meist nicht möglich ist. Darüber hinaus benötigt der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf einen Verfahrensvorlauf, da hier wesentliche Erschließungsbestandteile zur Verfügung gestellt werden (Verkehr, Kreuzungsausbau, Energieversorgung über Erdwärme, usw.). Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist über § 3 Abs. 1 und 2 BauGB jeweils vollumfänglich gesichert.
Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 24 liegt ausschließlich bei der Gemeinde Papendorf.
Die beiden Bebauungspläne befinden sich in der laufenden Abstimmung, sodass insbesondere in den angrenzenden Bereichen das städtebauliche Konzept gegenseitig angepasst wird.
Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 der Hanse- und Universitätsstadt zur Prüfung vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.08.2024 bestätigt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dass durch die Planung ihre nicht beeinträchtig werden.

den. Für eine sinnvolle Beurteilung müssen beide FNP (Rostock und Papendorf) zeitgleich ausgelegt werden, da letztendlich 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu gehören Straßen, Rad- u. Versorgungswege, Abwasser-, Elektroleitungen und möglicherweise auch eine gemeinsame Fernwärmversorgung. Wir fordern, dass die Planungen zeitgleich ausgelegt werden, damit diese in ihrer Gesamtheit beurteilt werden können. Wir konnten bisher keine Unterlagen einsehen, wo sich die Gemeinden untereinander abstimmen.

4. Laut Gutachten SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Kfz-Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 WE aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant! Braucht Rostock noch viel mehr Autobahnen und Fernverkehrsstraßen, die bis an die Stadtgrenze führen um Kfz-Stau in Rostock zu vermeiden? Sollten Verkehrshindernisse, wie es Menschen die Fahrrad fahren oder gehen lt. Hansestadt Rostock sind, in Rostock verboten werden? Die Gutachter bewerten Radfahrer und Fußgänger jedenfalls nicht als Verkehr. Eine Dimensionierung der entsprechenden Wege setzt voraus, die Anzahl der Verkehrsteilnehmer zu kennen. Ein neues Gutachten, durch das Straßenbauamt Stralsund erstellt, lag dem Entwurf zur 8. Änderung des FNP Papendorf nicht bei.

5. Der FNP Papendorf 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da insbes. die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte somit grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung ist es in der Vergangenheit bisher gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin sanft auslaufen zu lassen (in der letzten Reihe nur noch EFH). Der neue FNP bricht signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und der Komplex „Betreutes Wohnen" mit einer Geschosshöhe von gut 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser krasse Bruch zu den bestehenden Gebäuden ist nicht hinnehmbar. Art u. Varianz der Bebauung erscheinen wenig durchdacht. Auch das SO 1 Objekt soll mit Supermarkt, Büros u. anderen Gewerben als 5-geschossiges Gebäude unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich dem dörflichen Charakter von Biestow sowie auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Absehbar ist bereits das sehr hohe Konfliktpotential mit den Anwohnern. Diese Gefahr wird verstärkt dadurch, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Planungsgebiet Nobelstraße erfolgen soll.

6. Zu hinterfragen sind auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren Fläche hochwertiger Böden.

7. Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen ist eine entsprechende Auswirkung (hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten. Noch im B-Plan Nr. 9 W 28 wird durch ein Gutachten zum Stadtklima 1994 festgestellt, dass das B-Plangebiet eine Frischluftschneise für die eng bebaute und stark immissionsbelastete Innenstadt darstellt.

8. Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Planungsgebiete vorzugsweise schienengebunden (z. B. S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat einen S-Bahnanschluss und gemäß entsprechender Vorgaben sollte das neue Gebiet auch dort geplant und gebaut werden.

9. Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative und nachhaltige Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen Biotope unwiederbringlich verloren. Ihr natürliche Funktion wird extrem nachteilig beeinflusst, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitergehende Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP MV), da der FNP Papendorf 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

10. Das RREP MM/R 2011 hat seinerzeit Siedlungszäsuren eindeutig bestimmt. Die Siedlungszäsur

s.o.

zu 4.4

Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehre schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet ausgewiesen, aufgrund des fehlenden Bedarfs. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die bestehende Verkehrsstärke auf der L 132 im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand" und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.

Zu 4.4



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 4.4

Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.

Zu 4.4

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %

Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 4.5

s. Punkt 3. Und 4.3

Zu 4.6

Im Geltungsbereich 1 des Flächennutzungsplanes werden keine „Abstandflächen“ dargestellt.

Zu 4.7

Das Thema „Kleinklima“ kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich 1 des Flächennutzungsplanes sind jedoch schon umfangreich Grünflächen ausgewiesen, die sich unmittelbar positiv auf das Kleinklima auswirken.

4.8

Das Plangebiet ist unmittelbar durch eine Straßenbahnhaltestelle erschlossen.

Zu 4.9 und 4.10

Die konkreten Umweltbelange, darunter auch der Biotopschutz, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und berücksichtigt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale für eine gemeindeübergreifende Siedlungsentwicklung in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf nicht vorhanden.

Nr. 5 westlich Biestow ist ein Ziel der Raumordnung. „Siedlungszäsuren dienen vor allem der Beschränkung der Siedlungsentwicklung in den betreffenden Bereichen und sollen die Erhaltung des noch verbliebenen Landschaftsraumes garantieren und ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper verhindern. Dieses dient u.a. auch dem Erhalt notwendiger mikroklimatischer Verhältnisse (Frischluftversorgung)." Aus welchen Gründen werden die 2011 festgesetzten Ziele aktuell aufgegeben? Warum hat die Gemeinde Papendorf und die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Anpassungsgebot ignoriert, ja gar außer Kraft gesetzt und zum Trotz der Raumordnung und Landesplanung die Zersiedlung im Außenbereich geplant und teilweise auch umgesetzt? Die geltenden Grundsätze haben sich nicht verändert. Die vorhandene „Stadtgrenze" verschwimmt vollends, wenn jetzt die Umlandgemeinden an die Stadtgrenze anbauen.

11. Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogrammes sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock entsprochen wird, widerspreche wir dem FNB und B-Plan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestower Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

5. Fehlende Prüfung alternativer Lösungsansätze

Akademie für Raumforschung und Landesplanung hebt hervor:
„Innenentwicklung bezeichnet ein Leitbild der Raum- und Stadtentwicklung und zugleich eine planerische Strategie. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" ist fachlich heute wegen seiner wirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Vorteile weitgehend unumstritten, wenn auch nicht ohne Zielkonflikte. Zur Umsetzung bedarf es eines aktiven, strategischen Flächenmanagements. Anstelle einer Erweiterung des Siedlungskörpers durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen an seinen Rändern (Außen entwicklung) zielt die Innenentwicklung auf die bauliche (Wieder-)Nutzung von un- oder unter genutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungs bereichen (Siedlung/ Siedlungsstruktur). Dies können Baulücken, städtebaulich suboptimal genutzte Grundstücke mit Umstrukturierungs- bzw. Nachverdichtungspotenzial (Dichte), brachgefallene, ehemals industriell oder gewerblich genutzte Flächen, ehemalige Bahnanlagen oder Flughäfen sowie militärische Konversionsflächen (Brachfläche, Konversionsfläche) sein. Innen entwicklung schließt auch die Um- oder Wiedernutzung von bestehenden Gebäuden ein. Eine im Auftrag des Bundesinstituts für Bauwesen und Stadtentwicklung 2013 durchgeführte Online- Befragung ergab bundesweit ein Innenentwicklungspotenzial von rund 120.000 bis 165.000 Hektar, von denen etwa 20 % als kurzfristig aktivierbar eingeschätzt werden (BBSR 2013: 3 ff.)."

Im BauGB sind neben einer Bodensschutzklausel, in der auch beispielhaft auf die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung verwiesen wird, sind Bodenversiegelungen ausdrücklich auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs 2).

Der Entwurf zur 8. Änderung des FNP bezieht sich auf unversiegelte Flächen im Außenbereich.

In den Umweltbezogenen Stellungnahmen wird der Bereich "Am Schwanen-Soll" mit "Geltungsbereich 1" benannt. Bezeichnend ist, dass das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock dazu keine Stellungnahme abgibt und statt dessen nur auf zwei Schreiben vom 19. und vom 21.12.2022 verweist, die der Auslegung NICHT beigefügt wurden.

Nach Landesraumentwicklungsprogramm dürfte dort gar nicht gebaut werden, da hochwertige Ackerflächen vernichtet werden. Das Amt hat den B-Plan dem "Siedlungskörper der Kernstadt Rostock" zugeordnet.

Hätte nun die Stadt Rostock oder die Gemeinde Papendorf zwingend eine Prüfung von Alternativen durchführen müssen? Dann wären sie bei intensiver Suche nach anderen Standorten für die 400 WE auch fündig geworden: Im Innenbereich wurde z. B. erst kürzlich der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan "Hermann-Flach-Straße" gefasst:

<https://ksd.rostock.de/bi/vo020?VOLFDNR=1027766>

Zu 10.11

Die nebenstehende Kritik, dass Planungen und Gutachten fehlen kann durch die Gemeinde nicht nachvollzogen werden.

Zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: s. Punk 4.10

Zu 5.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung gibt ansonsten keine umweltbezogene Fachstellungnahmen ab.

Im Biestow-Beirat stellte der Verein „Leben in Biestow“ eine von vielen Innovationen zur Überbauung von Großparkplätzen vor, die zwar nickend zur Kenntnis genommen, aber nicht weiter verfolgt wurde.

Tatsächlich wurde nie eine Prüfung von Alternativen durchgeführt. Die Stadt hat sich wegen der Verkehrsanbindung des B-Plangebiets "Wohngebiet Nobelstraße" an die Nobelstr. schlicht erpressen lassen.

6. Das Klima als öffentlicher Belang

Das BAUGESETZBUCH (BauGB) fordert in § 1 Abs. 5, dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die neuen Rechtsinstrumente des Städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB) kommen der Berücksichtigung stadtklimatischer Belange in verschiedener Hinsicht entgegen:

So ermöglicht die Darstellung des konkreten Vorhabens im VEP die Untersuchung und Bewertung aller baukörperabhängigen klimatischen Auswirkungen auf die Umgebung. Dies hat Bedeutung für die Aspekte Besonnung und Belichtung, Möglichkeiten der Solarnutzung sowie für die bioklimatischen Bedingungen.

Der großräumige Klimaschutz ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies ergibt sich auch aus dem Grundgesetz, das mit Artikel 20 a den Umweltschutz als Staatsziel benennt. Danach müssen unbestimmte Rechtsbegriffe (z.B. "Allgemeinwohl") im Lichte dieses Staatsziels ausgelegt werden.

Wir können keine klimagerechte Stadtplanung erkennen. Es liegen keine Gutachten zu den veränderten Windverhältnissen durch die geplante Bebauung vor. Kommt es zu mehr Windstille oder sorgt die Verwirbelung der Luft im Nahfeld der Gebäude dazu, dass der Abtransport von Schadstoffen aus Kaminen und anderen bodennahen Schadstoffquellen behindert wird?

Beispielhaft für den Gesamtraum und das Thema Luft wird auf die Biestower Feldflur eingegangen. Der Biestower Raum gehört zur Landschaftszone „Ostseeküstenland“ mit der hier eingebundenen Großlandschaft des „Unteren Warnowgebietes“ und der ihr untergeordneten Landschaftseinheit „Häger Ort“ (Quelle: aktueller Landschaftsplan der Stadt Rostock). Er ist eiszeitlich durch eine wellige bis kuppige, mit Kleingewässern durchsetzte ältere Grundmoräne geprägt.

Hier im südwestlichen Stadtgebiet gibt es Erhebungen, die 50 m über NN erreichen (Friedrichshöhe, Biestow/ Kritzmow) und damit die höchsten Geländelagen der Stadt Rostock darstellen. Durch die Kombination Höhenlage, Reliefgestalt und – ausrichtung sowie dem gegenwärtig hohen Anteil an vergleichsweise wenig bis unbebauten Flächen mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung einschließlich hohem Grünlandanteil (Verdunstungsfunktion mit erhöhter Bodenwasserabgabe!) ergibt sich eine besondere mikroklimatische Konstellation hinsichtlich der Kalt- bzw. Frischluftentstehung für den südlichen Stadtraum der Südstadt und Teile des Stadtzentrums. Das Geländeprofil ohne nennenswerte Hindernisse ermöglicht einen Kaltluftabfluss entsprechend dem Schwerkraftprinzip (kalte Luft schiebt sich auf Grund höherer Dichte unter wärmere Luftschichten und fließt im geneigten Gelände nach unten). Dies dürfte insbesondere bei windstillen, luftaustauscharmen und den tendenziell zunehmenden, sehr warmen Wetterlagen von aktueller und zukünftig steigender Bedeutung für mikroklimatische Prozesse sein.

Es wird für erforderlich gehalten, den qualitativen und quantitativen mikroklimatischen Einfluss des Biestower Raumes als Spender von Frischluft für die tiefer gelegenen südlichen bzw. zentrumsnahen Stadtteile als Empfänger von Frischluft eingehender gutachterlich im ganz konkreten Fall zu untersuchen. Die konkrete Geländegestalt (amtlich vermessene Höhenpunkte, siehe Kartenportal des Lan-

Zu 6.

Das Thema „Kleinklima“ kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkret berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich 1 des Flächennutzungsplanes sind jedoch schon umfangreich Grünflächen ausgewiesen, die sich unmittelbar positiv auf das Kleinklima auswirken. Die Durchgrünung sorgt darüber hinaus für eine hohe Durchlässigkeit für Luftströme.

Die nebenstehend genannten großräumigen Kaltluftentstehungsgebiete und Luftströme werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Aufgrund der südlich des Plangebietes vorhandenen Geländetopografie ist davon auszugehen, dass Kaltluftströme überwiegend in Richtung L 132 abfließen.

des M-V und Karte 2- Höhenschichten des aktuellen Rostocker Landschaftsplans) mit ihren ausgebildeten Hanglagen lässt regelrecht einen weitgehend ungehinderten und zielgerichteten Kalt- bzw. Frischluftabfluss aufgrund der Hauptwindrichtung aus West in Richtung Stadtzentrum erwarten. Gestützt wird dies von örtlichen Beobachtungen, die in verschiedenen Jahreszeiten gerade hier verstärkte Nebelbildungen als Anzeiger für Kaltluftentstehung dokumentieren.

Laut aktueller Datenlage weist fast die gesamte Biestower Feldflur eine hohe Kaltluftproduktionsrate von über 10 m³ / h / m² auf, ermittelt für eine Nachtsituation während einer sommerlichen, windstillen Hochdruckwetterlage. Schon aus diesem Grund sollte hier der Erhalt des vorhandenen Freiraums dauerhaft gesichert bleiben. Bemerkenswert ist, dass im gesamten Textteil des Entwurfs der Begriff „Klima" an keiner Stelle vorkommt, obwohl die klimatischen Veränderungen mithin die größte Herausforderung für aktuelle planerische Festlegungen und Entscheidungen darstellen.

Rostocks Masterplan 100% Klimaschutz:
Verstärkte Berücksichtigung Klimaschutz in Bauleitplanung (Umweltberichte, teilw. incl. Energieversorgungskonzepte). Erstellung eines Mobilitätsmanagementkonzeptes zur Verbesserung des Stadt-Umland-Verkehre mit den Bausteinen Mobilitätszentrale und Radstation am Hauptbahnhof. Konzepterstellung zur Verbesserung der Verkehrsbeziehungen Stadt-Umland. Schwerpunkt Reduzierung MIV-Anteil am Pendlerverkehr.

Die Planer behaupten, dass man mit dem Fahrrad die Innenstadt schnell erreichen könne.
Wir fahren seit über 50 Jahren auch mittels des Fahrzeugs Fahrrad. Damals gab es auch schlechte Radwege, nur waren es nicht so viele. Inzwischen verbietet die Straßenverkehrsbehörde dauerhaft mittels Vz. 254 „Radverkehr verboten" die aktive Nutzung von Fahrrädern in zahlreichen öffentlich gewidmeten Straßen. Zahlreiche Schilder warnen vor der Benutzung von Straßenteilen, die nur gehend und/ oder Rad fahrend benutzt werden sollen. In der Nobelstraße führt ein „getrennter" Geh- und Radweg mit Benutzungspflicht vom Südring nach Biestow. Der Gehwegteil ist so schmal, dass Fußgängerbegegnungsverkehr auf den Radweg ausweicht. Der Radweg wiederum ist so schmal, dass bei Gegenverkehr oder Überholen auf den Gehwegteil ausgewichen werden muss. Zahlreiche rechtwinklige Gullys liegen auf dem Radweg und fordern zum Umfahren auf. Ist der Boden mit Schnee, Eis oder Laub verdeckt, ist eine Trennung nicht zu erkennen. Zahlreiche Bordsteinkanten zwingen zum ungewollten Intervalltraining, im Weg stehende Masten zum Slalom und sind oft Grund für Stürze. Zahlreiche LKW und PKW jeglicher Größe verkehren auf dem getrennten Geh- und Radweg, mehr schlecht als recht abgesicherte Arbeitsstellen auf Geh-Radwegen zwingen zum Ausweichen auf die eigens auf Autofahrer ausgelegte Fahrbahn. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (stadteinwärts) schlängelt sich ein Spazierweg durch schöne Bäume. Leider wird das Flanieren durch die Nötigung dort mit dem Fahrrad und Elektrokleinst-Kfz zu fahren, stark entwertet. Natürlich kann auch dort nicht mit fahrradüblicher Geschwindigkeit gefahren werden. Bei den letzten Baumaßnahmen in der Nobelstraße wurde der Weg gesperrt. Die Behörde wies das Geisterfahren auf dem gegenüberliegenden Ein-Richtungs-Radweg an. Die Radwege sind so gut, dass die Straßenverkehrsbehörde die Menschen zwingen muss, sie auch zu benutzen. Das schließt ein Fahrbahnverbot ein. Rostock will mit Fahrrad-Verboten ihre Klimaziele erreichen! Wer Fahrrad induzierten Verkehr haben möchte, müsste Wege bereitstellen, auf denen zügig, komfortabel, ohne Umwege und ohne diskriminierend lange Wartezeiten an Ampeln gefahren werden kann. Leider können wir in keinem Plan heraus lesen, dass klima-freundliche Fahrzeuge oder Schuhe priorisiert werden.

Durch die Lage direkt an der Haltestelle "Südblick" ist das Gebiet zudem insgesamt sehr gut mit dem ÖPNV erschlossen, schreiben die Planer. Doch was nützt eine Haltestelle, wenn die Fußwege dorthin nicht mitgedacht werden? Ein starker Nahverkehr braucht gute Wege zur Haltestelle. Wie diese beschaffen sein sollten, kann jeder bei https://www.vcd.org/fileadmin/user_upload/Redaktion/Themen/Fussverkehr/Zu_Fuss_zur_Haltestelle/VCD_Leitfaden_fuer_gute_Wege_zur_Haltestelle_2019.pdf einsehen. Die Planer haben dies jedoch nicht berücksichtigt und so bleibt ihre Behauptung eine leere.

Ist Wohnbebauung weitab der bestehenden und zukünftigen Arbeitsplätze erstrebenswert? Pendeln und deren Folgen sind dann eine Leistung und kein Aufwand? Warum soll am südlichen Zipfel von Rostock gebaut werden und nicht im Norden, in der Nähe des Hafens und der Werft? Das Raumordnungsgesetz gibt vor, dass Raumstrukturen so zu gestalten sind, dass die Verkehrsbelastung (sicher meinen die Gesetzgeber den Kfz-Verkehr und nicht den Fußverkehr) verringert und zusätzlicher Ver-

Das Thema Klima ist Bestandteil des Umweltberichtes zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die formulierten übergeordneten Ziele werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und ggf. berücksichtigt.

kehr vermieden wird. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen ... Es sind die räumlichen Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität und ein integriertes Verkehrssystem zu schaffen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu verringern, insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen, den Erfordernissen des Biotopverbundes ist Rechnung zu tragen. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz an der Küste und im Binnenland ist zu sorgen, im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und Entlastungsflächen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen...
Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien, für eine sparsame Energienutzung sowie für den Erhalt und die Entwicklung natürlicher Senken für klimaschädliche Stoffe und für die Einlagerung dieser Stoffe zu schaffen.

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) hat mit dem Regelwerk „E Klima 2022" eine Zusammenstellung richtungsweisender Empfehlungen zur Verkehrsinfrastrukturplanung unter dem Gesichtspunkt der Klimaschutzziele veröffentlicht. Das neue technische Regelwerk „E Klima 2022" enthält Vorgaben, Standards und Handreichungen, um den Klimaschutz im Bereich Verkehr an erste Stelle zu setzen

Die FGSV empfiehlt, die E Klima 2022 bei allen Verkehrsplanungen sowie beim Entwurf und beim Betrieb von Verkehrsangeboten und Verkehrsanlagen heranzuziehen. Handlungsoptionen sind nur in bestimmten Fällen, die aufgezeigt werden, zweckmäßig. Die Erfahrung zeigt, dass R 2-Veröffentlichungen ebenfalls wie die R 1-Veröffentlichungen der FGSV bei der Planung, bei der Genehmigung und beim Betrieb von (Verkehrs-)Anlagen und insbesondere in Streitfällen als anerkannte Regeln der Technik bzw. als Stand der Technik gewertet und herangezogen werden. Es empfiehlt sich insofern, von Vorgaben und Anforderungen nicht bzw. nur, wenn zwingend erforderlich, und von Standards und Regelfällen nur aus triftigen Gründen abzuweichen und diese Abweichungen schriftlich zu begründen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die formulierten übergeordneten Ziele werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und ggf. berücksichtigt.

7. Naturschutz

„Traffication", das Buch des britischen Naturwissenschaftlers und renommierten Vogelexperten Dr. Paul F. Donald zeigt, dass Straßen und die darauf fahrenden Automobile unglaublich zur Zerstörung von Biotopen und der Ausrottung von Tierarten beitragen. Allein in England werden pro Jahr etwa 30 Millionen Vögel, 100.000 Füchse, zwischen 200.000 und 300.000 Igel, 50.000 Dachse und 74.000 Rehe und Hirsche durch Automobile getötet. Dr. Donald schätzt aufgrund weiterer internationaler Quellen, dass in Europa jährlich insgesamt 200 Millionen Vögel auf Straßen sterben, unfassbar! Paul Donald nennt das „Roadkill". Beeindruckend sind auch die Zahlen zu Insekten und Schmetterlingen: Eine der wenigen Analysen gab es in den USA in Illinois: Abschätzungen ergaben, dass pro Kilometer Straße jeden Tag 35 Libellen sterben.... 1,5 Millionen Menschen sterben in Straßenverkehrsunfällen weltweit im Jahr, mehr als durch Malaria. (Quelle: mobilogisch 1/24 - ISSN 1611-9169/ Paul F. Donald: „Traffication" von Pelagic Publishing, London, ISBN 97817842744438)

Überfahrene Rehe, Hasen, Frösche/ Kröten, Igel, Vögel und Menschen, die sich beim Queren der Straßen beeilen müssen, damit es ihnen nicht genau so geht, sind Bestandteil der Groß Stover Straße, Am Hopfenbruch und der L132. (Fotodokumentiert).

Aus den Entwürfen geht nicht hervor, wie in Zukunft das Töten und Hetzen beendet werden soll.

Für die letzten freilebenden Störche auf Rostocker Stadtgebiet, welche in Biestow ihr Nest haben, be-

Zu 7.

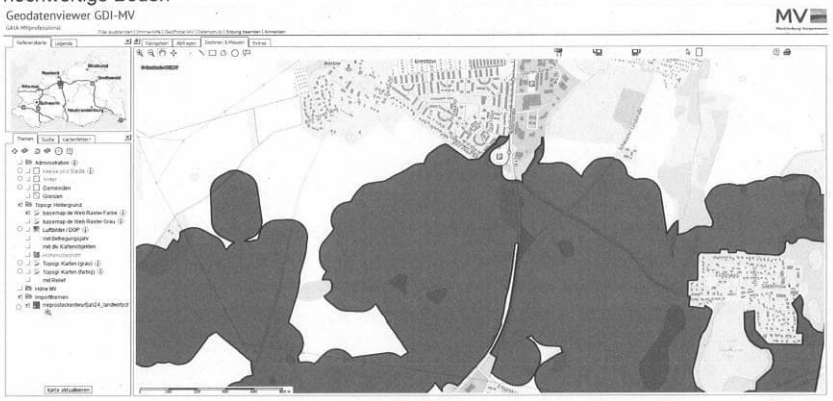
Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

deutet die vorgesehene Bebauung der Verlust ihrer Lebensgrundlage. Ihr Nahrungshabitat befindet sich in einem 2-3 km-Radius. Kröten sollen umgesiedelt werden, aber die kehren in ihre angestammte Heimat zurück. Wir sind der Auffassung, dass die Belange des Naturschutzes zu wenig berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage 1
hochwertige Böden



Absender:

[redacted]

EINGEGANGEN
27. MAI 2025
Amt Warnow-West

Rostock, 25.Mai 2025

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

(EINWURF – EINSCHREIBEN)

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf in der 8. Änderung

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:
https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich als Eigentümerin des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] 18059 Rostock an Sie.

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans in der 8. Änderung erhebe ich die **folgenden Einwendungen**:

1. **Grundsätzlich** ist eingangs darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen hinsichtlich
   - der Wahrung des Entwicklungsgebotes,
   - der Beachtung übergeordneter Planungen - insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungs- und des Landesraumentwicklungsprogrammes – und die notwendige interkommunale Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
   - auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und
   - gerade auch der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow.

2. Es wird **rechtswidrig** sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die auf der Rückseite anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

   Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit

1

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.
Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden.
Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Zu 2.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sowie die Ausprägung der Erschließung sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.“*
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zur dörflichen Struktur:

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow“ der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich“. Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zu 2.

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.
Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so massiv und unverhältnismäßig beeinträchtigt, dass keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein extrem inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Zur Betroffenheit:
Unsere Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerk und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren.

4. Probleme im Einzelnen:

Insgesamt fehlt ein kooperatives Stadtteilentwicklungs- und Gestaltungskonzept für das noch dörflich geprägte Biestow. Der hier in Rede stehende Flächennutzungsplan Papendorf Änd. 8 ist eine völlig fehlgeleitete Entwicklung hierzu.
Die mehrgeschossigen Häuser und die geplanten Gewerbe- und Versorgungsbauten zerstören den Stadtteilcharakter Biestows. Wir haben bereits einen Discounter in Biestow, nur ca. 300 m vom geplanten Discounter SO1 entfernt. Ebenfalls gibt es schon eine große Anlage für betreutes Wohnen (Volkssolidarität) in Biestow, fast unmittelbar anschließend an das geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege". Beide Bauten, auch der geplanten Baukörper sind erheblich höher als die angrenzenden EFH, dadurch sind die dort Wohnenden stark beeinträchtigt und befinden sich in einer Art Schlucht. Die Versorgungsverkehre haben sehr erheblichen Lärm- und Erosionsfolgen und -gefahren. Wir bestreiten, daß das Lärmgutachten alle maßgeblichen und notwendigen Parameter korrekt erfasst und daß die Verkehre nur zwischen 7 und 20 Uhr stattfinden, jeder weiß, daß Lieferungen auch nachts erfolgen. Es ist auch absolut untragbar, daß so große Gebäude mit 17-18 m Gebäudehöhen unmittelbar an bestehende EFH gebaute werden. Im Entwurf ist auch von weiteren Geschäften und Gewerbe die Rede, was weitere Probleme bringt. Bisher wurde in vorigen Entwürfen am Südrand von Rostock immer von EFH gesprochen. Dieser Ansatz sollte unbedingt wieder aufgenommen werden, was viele hier angesprochenen Einwände ausräumen würde.

Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen vom Planungsverband Rostock sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.
Durch die jetzige Planung verringert sich der Abstand zwischen den nutzbaren und hochwertigen Ackerflächen und der Bebauung. Dies Problem muss ausgeräumt werden.

Für eine sinnvolle Beurteilung, abgesehen vom hier in Rede stehenden FNP Papendorf in der 8. Änderung müssen beide B-Pläne (Rostock und Papendorf) gemeinsam ausliegen, da 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu gehören

Zu 3.

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Zur notwendigen Siedlungsentwicklung vgl. Pkt. 1.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Inwieweit die Ordnung und Sicherheit im Ortsteil Biestow gestört wird, lässt sich nicht in diesem Rahmen nachvollziehen. Der denkmalgeschützte Ortskern ist durch die Planung nicht betroffen.

Die Verkehrssituation in Biestow wird durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert.

Zu 4.

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow" der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zum Planungserfordernis: s. auch Punkt 2.

Zu 4.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Straßen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Fernwärme, Elektroleitungen u.v.m. Ich kann nicht verstehen, wie die B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden können. Ich fordere sie dazu auf, dass die Planungen zusammen ausgelegt werden, damit diese auch gemeinsam beurteilt werden können.

Die verkehrliche Entwicklung wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 Wohneinheiten aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant. Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so geändert werden, dass diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Außerdem ist nicht erkennbar, wie Radfahrer- und Fußgänger-Verkehre zeitgemäß organisiert werden sollen. Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Die Vermischung von Gewerbe und Wohnen muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden

Der FNP Papendorf in der 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte auch grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen“ zu lassen; in der letzten Reihe sind nur noch EFH. Der neue FNP mit den bricht ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebäuden ist so nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung erscheint wenig durchdacht. Das SO 1 als 5-geschossiges Gebäude mit Supermarkt, Büros und anderen Gewerben soll unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich des dörflichen Charakters von Biestow und auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Es ist schon heute abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential mit den Anwohnern haben wird. Dies wird dadurch verstärkt, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Gebiet Nobelstraße erfolgen soll.

Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de)) wird die Bevölkerung von MV und von Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Wir bitten deshalb nachdrücklich, dies zu beachten.

Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen ist eine entsprechende Auswirkung (hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten.

Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Baugebiete vorzugsweise schienengebunden (S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat S-Bahnanschluss und entsprechend den Vorgaben sollte nur dort das neue Gebiet geplant und gebaut werden.

Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ haben unmittelbare negative Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen die Biotope unwiederbringlich verloren bzw. werden die Biotope so weit beeinflusst, dass ihre natürliche Funktion extrem stark eingeschränkt wird, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitere Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und werden ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des

3

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Thema: Nobelstraße:

Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.

Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße“ auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße“. Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehre schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet ausgewiesen, aufgrund des fehlenden Bedarfs. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.

Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die bestehende Verkehrsstärke auf der L 132 im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2).* Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.

Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.
Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.

Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.

Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.
Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %

Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu Wohnbedarf:

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu Kleinklima:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.

Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Großteil der Grünflächen bereits dargestellt.

Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu Biotope:

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP MV), da der FNP Papendorf in der 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Eine Zersiedelung zwischen dem eigentlichen Biestower Ortskern und einen neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und auch nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogramms sowie dem Regionalen Raumentwicklungs-programms Mittleres Mecklenburg / Rostock entsprochen wird, widersprechen wir dem Bebauungsplan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestow Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

Freundliche Grüsse

[redacted]

Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht zum B-Plan 24 vollständig erfasst und bewertet.

Die weiteren Erläuterungen wurden bereits geprüft.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Und vorab per E-Mail: amt@warnow-west.de
f.mueller@warnow-west.de

22.05.2025

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Papendorf 8. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] *n 18059 Rostock.*

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans 8. Änderung erhebe ich folgende Einwendungen:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, Beachtung übergeordneter Planungen - insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungsprogrammes und des Landesraumentwicklungsprogrammes – und die notwendige interkommunale Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und gerade auch hinsichtlich der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die Rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Die weiteren Einwendungen werden im Folgenden erörtert.

[redacted]

[redacted]

mögliche Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:

https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Meine Betroffenheit ergibt sich aus meiner Lebens- und Wohnsituation als Anwohner des [redacted] Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Blockheizkraftwerk und zusätzlicher Straßenverkehr haben zusätzliche Auswirkungen durch entsprechende Emissionen auf Natur und Gesundheit.

Im Einzelnen:

1. Insgesamt fehlt ein Stadtteil Konzept für Biestow (dörflicher Charakter). Der aktuelle FNP muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die mehrgeschossigen Häuser so wie die geplanten Gewerbebetriebe den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören würden. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Ebenfalls gibt es eine große Anlage für betreutes Wohnen in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe vom geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege“ befindet. Beide Gebäude sind deutlich höher als die angrenzenden EFH geplant. Dadurch werden die Bewohner des Sildemower Weges erheblich negativ beeinflusst. Die Versorgungsverkehre stellen erhebliche Lärm- und Emissionsquellen dar. Es wird von uns bestritten, dass das Lärmgutachten alle Parameter korrekt erfassen und dass die Verkehre nur zwischen 7 – 20 h stattfinden. Es ist auch absolut nicht verständlich, wie man solche großen Gebäude mit 18 m Gebäudehöhe unmittelbar an bestehende EFH anschließen kann (Anlage 1: Simulation). Zusätzlich ist noch von weiteren Geschäften und Gewerbetreibenden die Rede, was die Situation insgesamt noch verschärfen dürfte. In diversen öffentlichen Präsentationen wurde stets mit Einfamilienhäusern geplant, die an die bestehenden Grundstücke angrenzen sollen. Ich fordere die Planer dazu auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

2. Die Böden südlich von Biestow sind von Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden und deshalb soll dort keine Bebauung erfolgen. Wie in der Anlage 2 deutlich zu erkennen ist, handelt es sich bei dem Baugebieten „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle darstellen.

Zu 1.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zur dörflichen Struktur:

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow“ der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich“. Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

[redacted]

4. Für eine sinnvolle Beurteilung müssen beide B-Pläne (Rostock und Papendorf) gemeinsam ausliegen, da 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu gehören Straßen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Fernwärme, Elektroleitungen u.v.m. Ich kann nicht verstehen, wie die B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden können. Ich fordere sie dazu auf, dass die Planungen zusammen ausgelegt werden, damit diese auch gemeinsam beurteilt werden können.

5. Die verkehrliche Entwicklung wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 Wohneinheiten aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant. Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so geändert wert werden, dass diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Außerdem ist nicht erkennbar, wie Radfahrer und Fußgänger Verkehre zeitgemäß organisiert werden sollen.
Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Gerade die Vermischung von Gewerbe und Wohnen muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden

6. Der FNP Papendorf 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte auch grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe sind nur noch EFH. Der neue FNP mit den bricht ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebäuden ist so nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung erscheint wenig durchdacht. Das SO 1 als 5-geschossiges Gebäude mit Supermarkt, Büros und anderen Gewerben soll unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich des dörflichen Charakters von Biestow und auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Es ist schon heute abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential mit den Anwohnern haben wird. Dies wird dadurch verstärkt, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Gebiet Nobelstraße erfolgen soll.

7. Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de)) wird die Bevölkerung von MV und von Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Ich möchte sie bitten, diesen Grundsatz zu beachten.

8. Zu hinterfragen sind auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden.

Zu 3.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 4.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Zu 5.

Unter Bezugnahme auf die von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beauftragte und im Juni 2016 von der SHP Verkehrsplanung PartG mbB erstellte Verkehrsuntersuchung „Wohnungsbaustandorte Rostock-Biestow" werden Bedenken hinsichtlich der mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbelastung der Nobelstraße vorgebracht. Diese Bedenken können mit der nachfolgenden Betrachtung ausgeräumt werden.
Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße".

Zu 5.

Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2*). Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.

Zu 5.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.

Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.

Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt.

Zu 5.

Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.
Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.

Zu 5.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.

Zu 5.

In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 6.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit aus beiden Teilgebieten und aus Biestow. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig.

Zu 6.

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Zu 7.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu 8.

Abstandsgrünflächen sind nicht Bestanteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

[redacted]

[redacted]

9. Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen ist eine entsprechende Auswirkung (hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten.

10. Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Baugebiete vorzugsweise schienengebunden (S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat S-Bahnanschluss und entsprechend der Vorgaben sollte dort das neue Gebiet plant und gebaut werden.

11. Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen die Biotope unwiederbringlich verloren bzw. werden die Biotope so weit beeinflusst, dass ihre natürliche Funktion extrem stark eingeschränkt wird, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitere Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und werden ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP MV), da der FNP Papendorf 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

12. Eine Zersiedelung zwischen eigentlichen Ortskern und einen neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und auch nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogramms sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock entsprochen wird, widerspreche ich dem Bebauungsplan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestow Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

[redacted]

[redacted]

Zu 9.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Konkret können Vermeidungsmaßnahmen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt werden. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt. Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen. Das gilt für die Baugebiete SO 1, SO 2, WA 9, WA 10, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15. In Summe ergibt das eine Gesamtfläche von etwa 1,6 ha, die sich positiv auf das Klima auswirkt.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen gegenüber den Baugebieten WA, SO mit 7 ha sowie Verkehrsflächen/Ver- und Entsorgung mit ca. 3 ha.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 10.

Das Gebiet ist über den Straßenbahnhaltepunkt „Südblick" erschlossen.

Zu 11.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

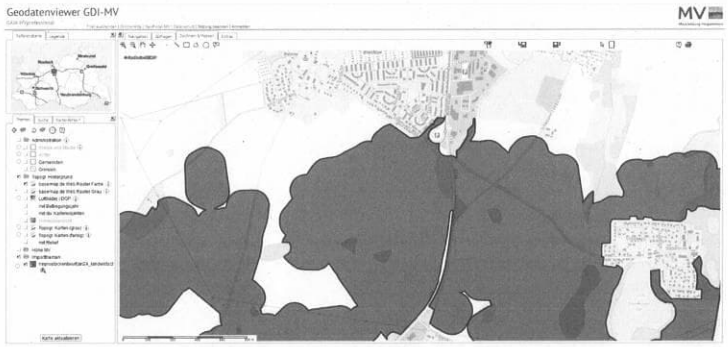
Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Zu 12.

Die nebenstehenden Punkte wurden bereits erörtert und geprüft (s.o).

[redacted]

Anlage 2: Hochwertige Böden



FNP Rostock: Auf Grund der unterschiedlichen Betroffenheiten an den einzelnen Wohnbaustandorten im Flächennutzungsplan wird die Kategorie „Langfristige Entwicklungsoption“ eingeführt. Diese Standorte befinden sich in sensiblen Bereichen, so dass eine konkrete Entwicklung der Flächen erst nach weitestgehender Inanspruchnahme aller anderen Standorte erfolgen soll.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Vorab per E-Mail an: amt@warnow-west.de
f.mueller@warnow-west.de

Rostock, d. 22.05.2025

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Papendorf 8. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] n 18059 Rostock.

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans 8. Änderung erheben wir folgende Einwendungen:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, der Beachtung übergeordneter Planungen (regionales Raumentwicklungsprogramm u. Landesraumentwicklungsprogramm) sowie der interkommunalen Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet incl. notwendiger Konfliktbewältigung zu angrenzender Bestandsbebauung in Biestow bestehen.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die Rückseitig anschließende Bestandsbebauung im OT Biestow die dadurch entstehende Verschattung, lärmtechnischen Auswirkungen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen als auch der entstehenden Verkehrsbelastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Gerade im Hinblick auf den angrenzenden OT Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung, insbes. auch mit Lebensmitteln, für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden OT Biestow mit seiner überwiegenden ein-

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.
Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens ist jedoch sehr unterschiedlich ausgeprägt, sodass eine zeitliche Koordination meist nicht möglich ist. Darüber hinaus benötigt der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf einen Verfahrensvorlauf, da hier wesentliche Erschließungsbestandteile zur Verfügung gestellt werden (Verkehr, Kreuzungsausbau, Energieversorgung über Erdwärme, usw.). Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist über § 3 Abs. 1 und 2 BauGB jeweils vollumfänglich gesichert.
Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 24 liegt ausschließlich bei der Gemeinde Papendorf.
Die beiden Bebauungspläne befinden sich in der laufenden Abstimmung, sodass insbesondere in den angrenzenden Bereichen das städtebauliche Konzept gegenseitig angepasst wird.
Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 der Hanse- und Universitätsstadt zur Prüfung vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.08.2024 bestätigt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dass durch die Planung ihre nicht beeinträchtig werden. Ob im Rahmen dieses Abstimmungsprozesses das Rostocker Amt für Umwelt- und Klimaschutz beteiligt wird, obliegt dem Ermessen der Stadt Rostock.

Die weiteren Einwendungen werden im Folgenden unter den einzelnen Punkten erörtert und geprüft.

[redacted]

[redacted]

und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:

https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Unsere Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner des [redacted] Weges. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Geplantes Blockheizkraftwerk sowie erhöhter Straßenverkehr haben durch entsprechende Emissionen zusätzlich negative Auswirkungen auf Natur und Gesundheit.

Im Einzelnen:

1. Insgesamt fehlt ein Stadtteil-Konzept für Biestow (dörflicher Charakter). Der aktuelle FNP muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die mehrgeschossigen Häuser so wie die geplanten Gewerbebetriebe den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören würden. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Weiterhin gibt es bereits eine große Anlage „Betreutes Wohnen" in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege" befindet. Beide Gebäude sind deutlich höher als die angrenzenden Einfamilienhäuser geplant. Dadurch wird die Lebensqualität der Bewohner des Sildemower Weges nachhaltig negativ beeinflusst. Die Versorgungsverkehre stellen erhebliche Lärm- und Emissionsquellen dar. Es wird von uns bestritten, dass durch das Lärmgutachten alle Parameter korrekt erfasst wurden und dass die Verkehre nur zwischen 07:00 – 20:00 Uhr stattfinden. Absolut unverständlich ist, dass man Großbauten mit eine Gebäudehöhe von 18 m unmittelbar an bestehende EFH anschließen will. Zusätzlich ist noch von weiteren Geschäften und Gewerbetreibenden die Rede, was die Situation insgesamt noch verschärfen dürfte. In diversen öffentlichen Präsentationen wurde stets mit Einfamilienhäusern geplant, welche an die bestehenden Grundstücke angrenzen sollen.
   Wir fordern die Planer auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

2. Die Böden südlich von Biestow sind vom Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden. Wie aus Anlage 1 deutlich zu erkennen ist, handelt es sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle spielen.

3. Unverständlich ist, dass FNP u. B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden. Für eine sinnvolle Beurteilung müssen beide FNP (Rostock **und** Papendorf) zeitgleich ausgelegt werden, da letztendlich 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu

Zu 1.

Die Erörterungen zum Fehlen eines Stadteilkonzeptes für Biestow wird zur Kenntnis genommen.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*"
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:

„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.

Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet."
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an."

Zu 1.

„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider."

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Die Themen Lärm, Art und und Maß der Baulichen Nutzung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt bzw. geregelt. Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die

Zu 2.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 3.

Der Bebauungsplan „Nobelstraße" wird mit den erforderlichen Unterlagen im formalen Bauleitplanverfahren ebenfalls mehrfach veröffentlicht. Die Planungshoheit liegt hier bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
	Zu 3. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens ist jedoch sehr unterschiedlich ausgeprägt, sodass eine zeitliche Koordination meist nicht möglich ist. Darüber hinaus benötigt der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf einen Verfahrensvorlauf, da hier wesentliche Erschließungsbestandteile zur Verfügung gestellt werden (Verkehr, Kreuzungsausbau, Energieversorgung über Erdwärme, usw.). Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist über § 3 Abs. 1 und 2 BauGB jeweils vollumfänglich gesichert. Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 24 liegt ausschließlich bei der Gemeinde Papendorf. Die beiden Bebauungspläne befinden sich in der laufenden Abstimmung, sodass insbesondere in den angrenzenden Bereichen das städtebauliche Konzept gegenseitig angepasst wird. Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 der Hanse- und Universitätsstadt zur Prüfung vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.08.2024 bestätigt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dass durch die Planung ihre nicht beeinträchtig werden.

[redacted]

gehören Straßen, Rad- u. Versorgungswege, Abwasser-, Elektroleitungen und möglicherweise auch eine gemeinsame Fernwärmversorgung. Wir fordern, dass die Planungen zeitgleich ausgelegt werden, damit diese in ihrer Gesamtheit beurteilt werden können.

4. Die Verkehrsentwicklung wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachten SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 WE aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant! Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge auch die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so verändert werden, dass der zusätzliche Verkehr aufgenommen werden kann. Außerdem ist nicht erkennbar, ob der Rad- und Fußgängerverkehr zeitgemäß organisiert werden soll. Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Gerade die Vermengung von Gewerbe- und Wohnraum muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden.

5. Der FNP Papendorf 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da insbes. die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte somit grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung ist es in der Vergangenheit bisher gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin sanft auslaufen zu lassen (in der letzten Reihe nur noch EFH). Der neue FNP bricht signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und der Komplex „Betreutes Wohnen“ mit einer Geschosshöhe von gut 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser krasse Bruch zu den bestehenden Gebäuden ist nicht hinnehmbar. Art u. Varianz der Bebauung erscheinen wenig durchdacht. Auch das SO 1 Objekt soll mit Supermarkt, Büros u. anderen Gewerben als 5-geschossiges Gebäude unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich dem dörflichen Charakter von Biestow sowie auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Absehbar ist bereits das sehr hohe Konfliktpotential mit den Anwohnern. Diese Gefahr wird verstärkt dadurch, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Planungsgebiet Nobelstraße erfolgen soll.

6. Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann-Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de) wird die Bevölkerung von M-V und Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Wir möchten Sie bitten, diesen Grundsatz zu beachten.

7. Zu hinterfragen sind auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren Fläche hochwertiger Böden.

Seite 3 von 5

Zu 4.

Unter Bezugnahme auf die von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beauftragte und im Juni 2016 von der SHP Verkehrsplanung PartG mbB erstellte Verkehrsuntersuchung „Wohnungsbaustandorte Rostock-Biestow“ werden Bedenken hinsichtlich der mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbelastung der Nobelstraße vorgebracht. Diese Bedenken können mit der nachfolgenden Betrachtung ausgeräumt werden.
Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße“ auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße“. Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.

Zu 4.

Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden. Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2).* Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.

Zu 4.

Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.
Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.

Zu 4.

Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.
Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.

Zu 4.

b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 5.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.
Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow“. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich“. Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zu 6.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu 7.

Eine Ortsrand Begrünung ist nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanung.

[redacted]

8. Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen sind entsprechende Auswirkungen (z. B. hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten.

9. Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Planungsgebiete vorzugsweise schienengebunden (z. B. S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat einen S-Bahnanschluss und gemäß entsprechender Vorgaben sollte das neue Gebiet auch dort geplant und gebaut werden.

10. Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative und nachhaltige Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen Biotope unwiederbringlich verloren. Ihr natürliche Funktion wird extrem nachteilig beeinflusst, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitergehende Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP MV), da der FNP Papendorf 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

11. Eine Zersiedelung zwischen eigentlichem Ortskern und dem neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogrammes sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock entsprochen wird, widerspreche wir dem FNB und B-Plan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestower Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

[redacted]

Seite 4 von 5

Zu 8.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanung wurde ein hoher Anteil an Grünflächen ausgewiesen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt. Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen. Das gilt für die Baugebiete SO 1, SO 2, WA 9, WA 10, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15. In Summe ergibt das eine Gesamtfläche von etwa 1,6 ha, die sich positiv auf das Klima auswirkt.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen gegenüber den Baugebieten WA, SO mit 7 ha sowie Verkehrsflächen/Ver- und Entsorgung mit ca. 3 ha.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 9.

Das Plangebiet ist unmittelbar durch den Straßenbahnhaltepunkt „Südblick“ erschlossen.

Zu 10.

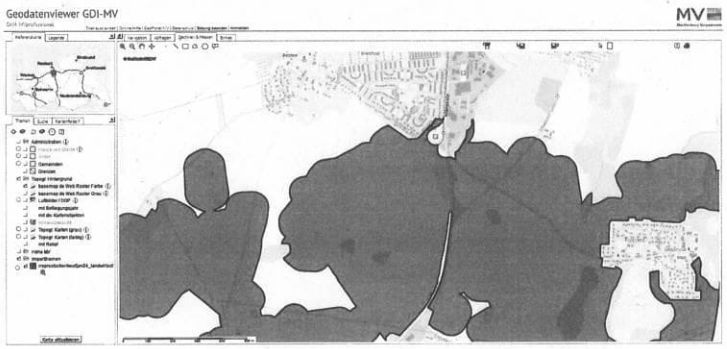
Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet. Gleiches gilt für die Bebauung Rostocks im Norden am Sildewower Weg.
Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 24 beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Zu 11.

Die angeführten Bedenken wurden schon unter den übrigen Punkten geprüft.

[redacted]

Anlage 1: Hochwertige Böden



FNP Rostock:
Auf Grund der unterschiedlichen Betroffenheiten an den einzelnen Wohnbaustandorten im Flächennutzungsplan wird die Kategorie „Langfristige Entwicklungsoption“ eingeführt. Diese Standorte befinden sich in sensiblen Bereichen, so dass eine konkrete Entwicklung der Flächen erst nach weitestgehender Inanspruchnahme aller anderen Standorte erfolgen soll.

Seite 5 von 5

[redacted]

[redacted]

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Vorab per E-Mail an: amt@warnow-west.de
f.mueller@warnow-west.de

Rostock, d. 22.05.2025

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Papendorf 8. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift Am [redacted] *in 18059 Rostock.*

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans 8. Änderung erheben wir folgende Einwendungen:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, der Beachtung übergeordneter Planungen (regionales Raumentwicklungsprogramm u. Landesraumentwicklungsprogramm) sowie der interkommunalen Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet incl. notwendiger Konfliktbewältigung zu angrenzender Bestandsbebauung in Biestow bestehen.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die Rückseitig anschließende Bestandsbebauung im OT Biestow die dadurch entstehende Verschattung, lärmtechnischen Auswirkungen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen als auch der entstehenden Verkehrsbelastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Gerade im Hinblick auf den angrenzenden OT Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung, insbes. auch mit Lebensmitteln, für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden OT Biestow mit seiner überwiegenden ein-

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.
Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens ist jedoch sehr unterschiedlich ausgeprägt, sodass eine zeitliche Koordination meist nicht möglich ist. Darüber hinaus benötigt der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf einen Verfahrensvorlauf, da hier wesentliche Erschließungsbestandteile zur Verfügung gestellt werden (Verkehr, Kreuzungsausbau, Energieversorgung über Erdwärme, usw.). Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist über § 3 Abs. 1 und 2 BauGB jeweils vollumfänglich gesichert.
Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 24 liegt ausschließlich bei der Gemeinde Papendorf.
Die beiden Bebauungspläne befinden sich in der laufenden Abstimmung, sodass insbesondere in den angrenzenden Bereichen das städtebauliche Konzept gegenseitig angepasst wird.
Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 der Hanse- und Universitätsstadt zur Prüfung vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.08.2024 bestätigt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dass durch die Planung ihre nicht beeinträchtig werden. Ob im Rahmen dieses Abstimmungsprozesses das Rostocker Amt für Umwelt- und Klimaschutz beteiligt wird, obliegt dem Ermessen der Stadt Rostock.

Die weiteren Einwendungen werden im Folgenden unter den einzelnen Punkten erörtert und geprüft.

[redacted]

[redacted]

und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:

https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Unsere Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner der Straße [redacted] Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Geplantes Blockheizkraftwerk sowie erhöhter Straßenverkehr haben durch entsprechende Emissionen zusätzlich negative Auswirkungen auf Natur und Gesundheit.

Im Einzelnen:

1. Insgesamt fehlt ein Stadtteil-Konzept für Biestow (dörflicher Charakter). Der aktuelle FNP muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die mehrgeschossigen Häuser so wie die geplanten Gewerbebetriebe den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören würden. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Weiterhin gibt es bereits eine große Anlage „Betreutes Wohnen" in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege" befindet. Beide Gebäude sind deutlich höher als die angrenzenden Einfamilienhäuser geplant. Dadurch wird die Lebensqualität der Bewohner des Sildemower Weges in nachhaltig negativ beeinflusst. Die Versorgungsverkehre stellen erhebliche Lärm- und Emissionsquellen dar. Es wird von uns bestritten, dass durch das Lärmgutachten alle Parameter korrekt erfasst wurden und dass die Verkehre nur zwischen 07:00 – 20:00 Uhr stattfinden. Absolut unverständlich ist, dass man Großbauten mit eine Gebäudehöhe von 18 m unmittelbar an bestehende EFH anschließen will. Zusätzlich ist noch von weiteren Geschäften und Gewerbetreibenden die Rede, was die Situation insgesamt noch verschärfen dürfte. In diversen öffentlichen Präsentationen wurde stets mit Einfamilienhäusern geplant, welche an die bestehenden Grundstücke angrenzen sollen.
   Wir fordern die Planer auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

2. Die Böden südlich von Biestow sind vom Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden. Wie aus Anlage 1 deutlich zu erkennen ist, handelt es sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle spielen.

3. Unverständlich ist, dass FNP u. B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden. Für eine sinnvolle Beurteilung müssen beide FNP (Rostock **und** Papendorf) zeitgleich ausgelegt werden, da letztendlich 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu

Die Erörterungen zum Fehlen eines Stadteilkonzeptes für Biestow wird zur Kenntnis genommen.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*"
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:

„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.

Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet."
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an."

Zu 1.

„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider."

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Die Themen Lärm, Art und und Maß der Baulichen Nutzung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt bzw. geregelt. Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die

Zu 2.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 3.

Der Bebauungsplan „Nobelstraße" wird mit den erforderlichen Unterlagen im formalen Bauleitplanverfahren ebenfalls mehrfach veröffentlicht. Die Planungshoheit liegt hier bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
	Zu 3. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens ist jedoch sehr unterschiedlich ausgeprägt, sodass eine zeitliche Koordination meist nicht möglich ist. Darüber hinaus benötigt der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf einen Verfahrensvorlauf, da hier wesentliche Erschließungsbestandteile zur Verfügung gestellt werden (Verkehr, Kreuzungsausbau, Energieversorgung über Erdwärme, usw.). Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist über § 3 Abs. 1 und 2 BauGB jeweils vollumfänglich gesichert. Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 24 liegt ausschließlich bei der Gemeinde Papendorf. Die beiden Bebauungspläne befinden sich in der laufenden Abstimmung, sodass insbesondere in den angrenzenden Bereichen das städtebauliche Konzept gegenseitig angepasst wird. Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 der Hanse- und Universitätsstadt zur Prüfung vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.08.2024 bestätigt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dass durch die Planung ihre nicht beeinträchtig werden.

[redacted]

gehören Straßen, Rad- u. Versorgungswege, Abwasser-, Elektroleitungen und möglicherweise auch eine gemeinsame Fernwärmversorgung. Wir fordern, dass die Planungen zeitgleich ausgelegt werden, damit diese in ihrer Gesamtheit beurteilt werden können.

4. Die Verkehrsentwicklung wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachten SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 WE aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant! Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge auch die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so verändert werden, dass der zusätzliche Verkehr aufgenommen werden kann. Außerdem ist nicht erkennbar, ob der Rad- und Fußgängerverkehr zeitgemäß organisiert werden soll. Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Gerade die Vermengung von Gewerbe- und Wohnraum muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden.

5. Der FNP Papendorf 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da insbes. die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte somit grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung ist es in der Vergangenheit bisher gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin sanft auslaufen zu lassen (in der letzten Reihe nur noch EFH). Der neue FNP bricht signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und der Komplex „Betreutes Wohnen“ mit einer Geschosshöhe von gut 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser krasse Bruch zu den bestehenden Gebäuden ist nicht hinnehmbar. Art u. Varianz der Bebauung erscheinen wenig durchdacht. Auch das SO 1 Objekt soll mit Supermarkt, Büros u. anderen Gewerben als 5-geschossiges Gebäude unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich dem dörflichen Charakter von Biestow sowie auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Absehbar ist bereits das sehr hohe Konfliktpotential mit den Anwohnern. Diese Gefahr wird verstärkt dadurch, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Planungsgebiet Nobelstraße erfolgen soll.

6. Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann-Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de) wird die Bevölkerung von M-V und Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Wir möchten Sie bitten, diesen Grundsatz zu beachten.

7. Zu hinterfragen sind auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren Fläche hochwertiger Böden.

Zu 4.

Unter Bezugnahme auf die von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beauftragte und im Juni 2016 von der SHP Verkehrsplanung PartG mbB erstellte Verkehrsuntersuchung „Wohnungsbaustandorte Rostock-Biestow“ werden Bedenken hinsichtlich der mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbelastung der Nobelstraße vorgebracht. Diese Bedenken können mit der nachfolgenden Betrachtung ausgeräumt werden.
Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße“ auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße“. Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.

Zu 4.

Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden. Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.

Zu 4.

Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.
Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.

Zu 4.

Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.
Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.

Zu 4.

b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 5.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.
Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow“. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich“. Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zu 6.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu 7.

Eine Ortsrand Begrünung ist nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanung.

[redacted]

[redacted]

8. Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen sind entsprechende Auswirkungen (z. B. hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten.

9. Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Planungsgebiete vorzugsweise schienengebunden (z. B. S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat einen S-Bahnanschluss und gemäß entsprechender Vorgaben sollte das neue Gebiet auch dort geplant und gebaut werden.

10. Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative und nachhaltige Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen Biotope unwiederbringlich verloren. Ihre natürliche Funktion wird extrem nachteilig beeinflusst, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitergehende Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP MV), da der FNP Papendorf 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

11. Eine Zersiedelung zwischen eigentlichem Ortskern und dem neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogrammes sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock entsprochen wird, widerspreche wir dem FNB und B-Plan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestower Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Seite 4 von 5

Zu 8.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanung wurde ein hoher Anteil an Grünflächen ausgewiesen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt. Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen. Das gilt für die Baugebiete SO 1, SO 2, WA 9, WA 10, WA 12, WA 13, WA 14 und WA 15. In Summe ergibt das eine Gesamtfläche von etwa 1,6 ha, die sich positiv auf das Klima auswirkt.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen gegenüber den Baugebieten WA, SO mit 7 ha sowie Verkehrsflächen/Ver- und Entsorgung mit ca. 3 ha.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 9.

Das Plangebiet ist unmittelbar durch den Straßenbahnhaltepunkt „Südblick“ erschlossen.

Zu 10.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet. Gleiches gilt für die Bebauung Rostocks im Norden am Sildewower Weg.
Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 24 beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

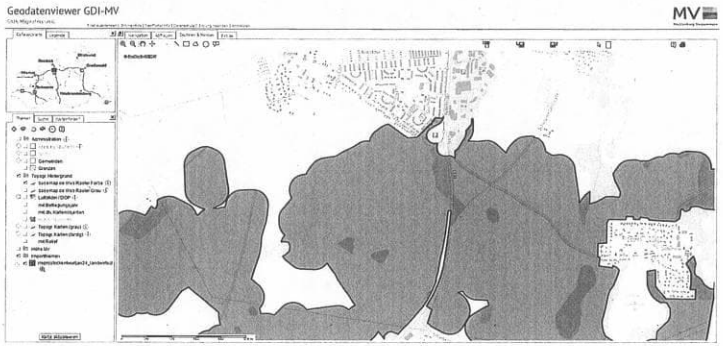
Zu 11.

Die angeführten Bedenken wurden schon unter den übrigen Punkten geprüft.

[redacted]

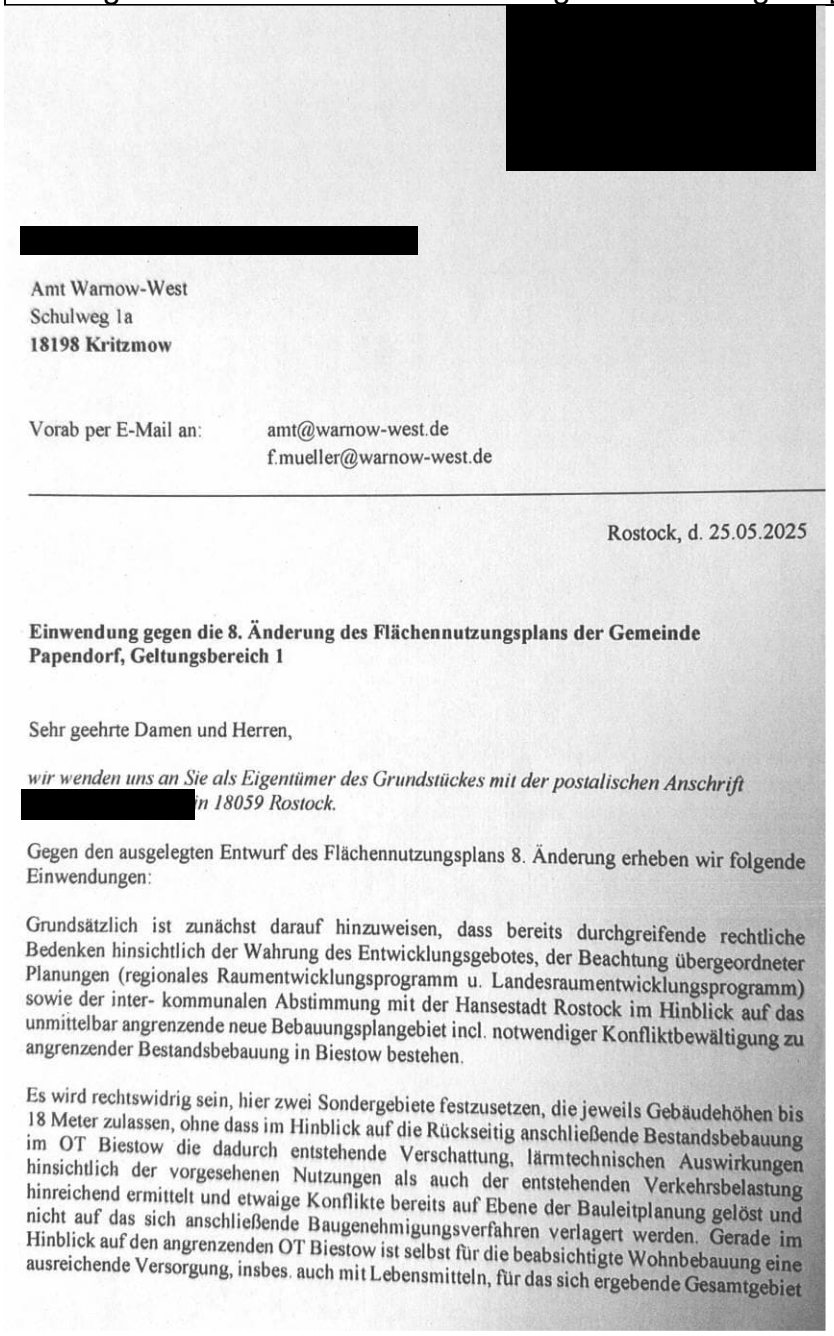
[redacted]

Anlage 1: Hochwertige Böden



FNP Rostock:
Auf Grund der unterschiedlichen Betroffenheiten an den einzelnen Wohnbaustandorten im Flächennutzungsplan wird die Kategorie „Langfristige Entwicklungsoption“ eingeführt. Diese Standorte befinden sich in sensiblen Bereichen, so dass eine konkrete Entwicklung der Flächen erst nach weitestgehender Inanspruchnahme aller anderen Standorte erfolgen soll.

Seite 5 von 5



[redacted]

[redacted]

Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Vorab per E-Mail an: amt@warnow-west.de
f.mueller@warnow-west.de

Rostock, d. 25.05.2025

Einwendung gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf, Geltungsbereich 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] *n 18059 Rostock.*

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans 8. Änderung erheben wir folgende Einwendungen:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, der Beachtung übergeordneter Planungen (regionales Raumentwicklungsprogramm u. Landesraumentwicklungsprogramm) sowie der inter- kommunalen Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet incl. notwendiger Konfliktbewältigung zu angrenzender Bestandsbebauung in Biestow bestehen.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die Rückseitig anschließende Bestandsbebauung im OT Biestow die dadurch entstehende Verschattung, lärmtechnischen Auswirkungen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen als auch der entstehenden Verkehrsbelastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Gerade im Hinblick auf den angrenzenden OT Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung, insbes. auch mit Lebensmitteln, für das sich ergebende Gesamtgebiet

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.
Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens ist jedoch sehr unterschiedlich ausgeprägt, sodass eine zeitliche Koordination meist nicht möglich ist. Darüber hinaus benötigt der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf einen Verfahrensvorlauf, da hier wesentliche Erschließungsbestandteile zur Verfügung gestellt werden (Verkehr, Kreuzungsausbau, Energieversorgung über Erdwärme, usw.). Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist über § 3 Abs. 1 und 2 BauGB jeweils vollumfänglich gesichert.
Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 24 liegt ausschließlich bei der Gemeinde Papendorf.
Die beiden Bebauungspläne befinden sich in der laufenden Abstimmung, sodass insbesondere in den angrenzenden Bereichen das städtebauliche Konzept gegenseitig angepasst wird.
Darüber hinaus wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 der Hanse- und Universitätsstadt zur Prüfung vorgelegt. Mit Schreiben vom 27.08.2024 bestätigt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dass durch die Planung ihre nicht beeinträchtig werden. Ob im Rahmen dieses Abstimmungsprozesses das Rostocker Amt für Umwelt- und Klimaschutz beteiligt wird, obliegt dem Ermessen der Stadt Rostock.

Die weiteren Einwendungen werden im Folgenden unter den einzelnen Punkten erörtert und geprüft.

sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden OT Biestow mit seiner überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:

https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Unsere Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner des [redacted] Weges. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Geplantes Blockheizkraftwerk sowie erhöhter Straßenverkehr haben durch entsprechende Emissionen zusätzlich negative Auswirkungen auf Natur und Gesundheit.

Im Einzelnen:

1. **Missachtung des Gebots, dass sich neue Bebauungen in den Bestand konfliktfrei einfügen sollen.**

   Der historische Ortskern vom Stadtteil Biestow wurde laut Verordnung am 20. April 2023 als Denkmalbereich „Biestow" ausgewiesen. Die Verordnung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock trat rückwirkend zum 2. Juni 2011 in Kraft. In der Begründung hieß es, als ehemaliges Kirchdorf bilde „Biestow mit seinem Dorfkern um die Dorfkirche, dem Pfarrgehöft und dem Dorfteich ein bedeutendes Zeugnis für die Geschichte der Menschen und die Entwicklung ihres Gemeinwesens sowie für die Siedlungsgeschichte". Die geplanten mehrgeschossigen Häuser sowie die geplanten Gewerbebetriebe stehen nicht im Einklang mit dem historischen und dörflichen Charakter des Stadtteiles Biestow. Des weiteren ignoriert der Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf, Geltungsbereich 1 komplett die Vorgaben des angrenzende Bebauungsplan 09.w.28 Weidengrund, welcher eine Bebauung mit einem Höchstmaß von maximal drei Geschossen vorsieht, südlich des Sildemower Wegs lediglich eines Vollgeschosses. Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als 2 Geschossen wurde mit 9,5 m über Fahrbahnhöhe festgesetzt, die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden mit 6,0 m. An der Stelle, an der das Plangebiet der vorhandenen Bebauung am nächsten kommt, sind die massivsten Baukörper des Plangebiets vorgesehen. Unter der Bezeichnung SO1 soll ein Verbrauchermarkt, unter SO2 ein Wohn-und Pflegeheim entstehen. Des Weiteren sind Bauwerke mit 5-7 Stockwerken geplant.

2. **Hochwertige Bodengüte**
   Die Böden südlich von Biestow sind vom Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden. Bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" handelt es sich um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle spielen.

Zu 1.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.
Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage", d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow". Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
	Zu 2. Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

3. Unzureichende Verkehrsanbindung

Laut Gutachten SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 WE aufnehmen. Aktuell sind 800 Wohneinheiten geplant! Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge auch die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so verändert werden, dass der zusätzliche Verkehr aufgenommen werden kann. Außerdem ist nicht erkennbar, ob der Rad- und Fußgängerverkehr zeitgemäß organisiert werden soll. Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Gerade die Vermengung von Gewerbe- und Wohnraum muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden.

4. Fehlen einer Bedarfsprüfung

Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de)) wird die Bevölkerung von MV und von Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Einfamilienhäuser im Baugebiet Kieferweg sind noch immer zu erwerben. Im Wohnpark Biestow befinden sich in gut 200 m Luftlinie bereits eine Seniorenresidenz sowie ein Discounter (lediglich gut 200 m Luftlinie von den geplanten Objekt SO1 und SO2 entfernt). Ein B-Plan sollte nur bei konkretem Bedarf erstellt werden.

Zudem berücksichtigt der F-Plan nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP MV), da der F-Plan deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

5. Unzureichende Beachtung von Natur und Kleinklima

Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen die Biotope unwiederbringlich verloren bzw. werden die Biotope so weit beeinflusst, dass ihre natürliche Funktion extrem stark eingeschränkt wird, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitere Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen durch hohe Randbebauung ist eine entsprechende Auswirkung (hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten. Des weiteren ist zur Wärmeversorgung des Wohngebietes ein Blockheizkraftwerk geplant, welches primär mit Erdwärme betrieben werden soll und beide Plangebiete – Nobelstraße und Schwanensoll – versorgen soll. Im Gemeinderat Papendorf wurde aber offen diskutiert, dass – im Fall, dass die Leistung für dieses große Plangebiet nicht ausreichen sollte – eine Gasturbine eingesetzt werden soll. Der Bau eines Gaskraftwerks in einer Wohnsiedlung ist jedenfalls nicht zumutbar. Der Bedarf an Energieversorgung muss durchdacht und fachgerecht geprüft werden.

Zu 3.

Unter Bezugnahme auf die von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beauftragte und im Juni 2016 von der SHP Verkehrsplanung PartG mbB erstellte Verkehrsuntersuchung „Wohnungsbaustandorte Rostock-Biestow" werden Bedenken hinsichtlich der mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbelastung der Nobelstraße vorgebracht. Diese Bedenken können mit der nachfolgenden Betrachtung ausgeräumt werden.
Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 3.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 3.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 3.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand Ortseingang

Zu 3.

1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 4.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

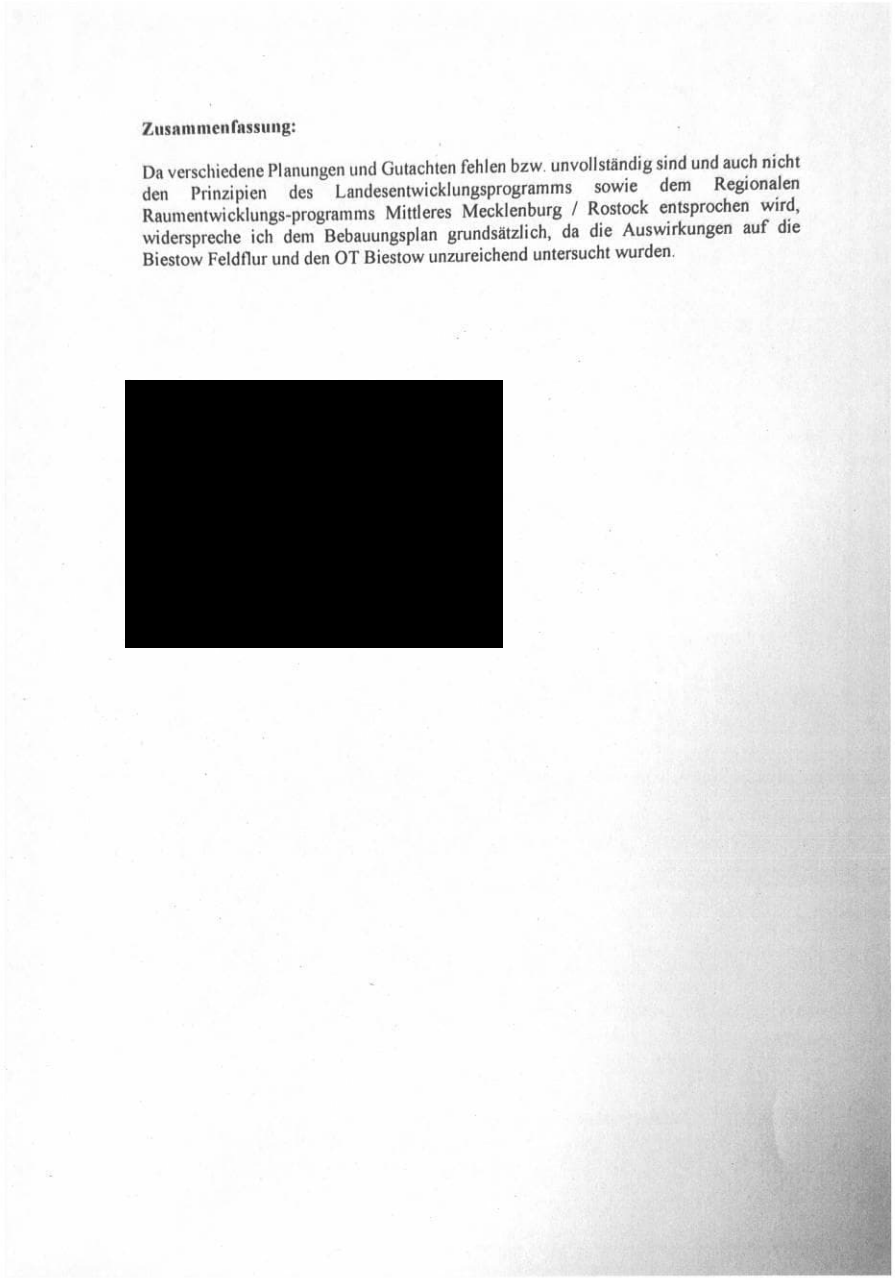
Zu 4.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:

„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.

Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“



Zusammenfassung:

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und auch nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogramms sowie dem Regionalen Raumentwicklungs-programms Mittleres Mecklenburg / Rostock entsprochen wird, widerspreche ich dem Bebauungsplan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestow Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

[redacted]

Zu 4.

„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Die angeführten Bedenken wurden schon unter den übrigen Punkten geprüft.

Absender:

[redacted]

[redacted]

27. MAI 2025
Amt Warnow-West

Rostock, 24.Mai 2025

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow (EINWURF – EINSCHREIBEN)

und per E-Mail: amt@warnow-west.de und f.mueller@warnow-west.de

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf in der 8. Änderung

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:
https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] 18059 Rostock an Sie.

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans in der 8. Änderung erheben wir die **folgenden Einwendungen**:

1. **Grundsätzlich** ist eingangs darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen hinsichtlich
   - der Wahrung des Entwicklungsgebotes,
   - der Beachtung übergeordneter Planungen - insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungs- und des Landesraumentwicklungsprogrammes – und die notwendige interkommunale Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
   - auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und
   - gerade auch der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow.

2. Es wird **rechtswidrig** sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die auf der Rückseite anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.
   Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrate-gie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Pla-nungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsan-bindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.
Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden.
Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbei-tet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschrif-ten des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Zu 2.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sowie die Ausprägung der Erschließung sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.“*
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zur dörflichen Struktur:

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow“ der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich“. Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zu 2.

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.
Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so massiv und unverhältnismäßig beeinträchtigt, dass keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein extrem inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Zur Betroffenheit:
Unsere Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerk und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren.

4. Probleme im Einzelnen:

Insgesamt fehlt ein kooperatives Stadtteilentwicklungs- und Gestaltungskonzept für das noch dörflich geprägte Biestow. Der hier in Rede stehende Flächennutzungsplan Papendorf Änd. 8 ist eine völlig fehlgeleitete Entwicklung hierzu.
Die mehrgeschossigen Häuser und die geplanten Gewerbe- und Versorgungsbauten zerstören den Stadtteilcharakter Biestows. Wir haben bereits einen Discounter in Biestow, nur ca. 300 m vom geplanten Discounter SO1 entfernt. Ebenfalls gibt es schon eine große Anlage für betreutes Wohnen (Volkssolidarität) in Biestow, fast unmittelbar anschließend an das geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege". Beide Bauten, auch der geplanten Baukörper sind erheblich höher als die angrenzenden EFH, dadurch sind die dort Wohnenden stark beeinträchtigt und befinden sich in einer Art Schlucht. Die Versorgungsverkehre haben sehr erheblichen Lärm- und Erosionsfolgen und -gefahren. Wir bestreiten, daß das Lärmgutachten alle maßgeblichen und notwendigen Parameter korrekt erfasst und daß die Verkehre nur zwischen 7 und 20 Uhr stattfinden, jeder weiß, daß Lieferungen auch nachts erfolgen. Es ist auch absolut untragbar, daß so große Gebäude mit 17-18 m Gebäudehöhen unmittelbar an bestehende EFH gebaute werden. Im Entwurf ist auch von weiteren Geschäften und Gewerbe die Rede, was weitere Probleme bringt. Bisher wurde in vorigen Entwürfen am Südrand von Rostock immer von EFH gesprochen. Dieser Ansatz sollte unbedingt wieder aufgenommen werden, was viele hier angesprochenen Einwände ausräumen würde.

Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen vom Planungsverband Rostock sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.
Durch die jetzige Planung verringert sich der Abstand zwischen den nutzbaren und hochwertigen Ackerflächen und der Bebauung. Dies Problem muss ausgeräumt werden.

Für eine sinnvolle Beurteilung, abgesehen vom hier in Rede stehenden FNP Papendorf in der 8. Änderung müssen beide B-Pläne (Rostock und Papendorf) gemeinsam ausliegen, da 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu gehören Straßen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Fernwärme, Elektroleitungen u.v.m. Ich kann nicht verstehen, wie die B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt

2

Zu 3.

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Zur notwendigen Siedlungsentwicklung vgl. Pkt. 1.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Inwieweit die Ordnung und Sicherheit im Ortsteil Biestow gestört wird, lässt sich nicht in diesem Rahmen nachvollziehen. Der denkmalgeschützte Ortskern ist durch die Planung nicht betroffen.

Die Verkehrssituation in Biestow wird durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert.

Zu 4.

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow" der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zum Planungserfordernis: s. auch Punkt 2.

Zu 4.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

werden können. Ich fordere sie dazu auf, dass die Planungen zusammen ausgelegt werden, damit diese auch gemeinsam beurteilt werden können.

Die verkehrliche Entwicklung wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 Wohneinheiten aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant. Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so geändert werden, dass diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Außerdem ist nicht erkennbar, wie Radfahrer- und Fußgänger-Verkehre zeitgemäß organisiert werden sollen. Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Die Vermischung von Gewerbe und Wohnen muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden

Der FNP Papendorf in der 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte auch grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen“ zu lassen; in der letzten Reihe sind nur noch EFH. Der neue FNP mit den bricht ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebäuden ist so nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung erscheint wenig durchdacht. Das SO 1 als 5-geschossiges Gebäude mit Supermarkt, Büros und anderen Gewerben soll unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich des dörflichen Charakters von Biestow und auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Es ist schon heute abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential mit den Anwohnern haben wird. Dies wird dadurch verstärkt, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Gebiet Nobelstraße erfolgen soll.

Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de)) wird die Bevölkerung von MV und von Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Wir bitten deshalb nachdrücklich, dies zu beachten.

Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen ist eine entsprechende Auswirkung (hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten.

Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Baugebiete vorzugsweise schienengebunden (S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat S-Bahnanschluss und entsprechend den Vorgaben sollte nur dort das neue Gebiet geplant und gebaut werden.

Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ haben unmittelbare negative Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen die Biotope unwiederbringlich verloren bzw. werden die Biotope so weit beeinflusst, dass ihre natürliche Funktion extrem stark eingeschränkt wird, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitere Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und werden ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP MV), da der FNP Papendorf in der 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Thema: Nobelstraße:

Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.

Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße“ auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße“. Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehre schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet ausgewiesen, aufgrund des fehlenden Bedarfs. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.

Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die bestehende Verkehrsstärke auf der L 132 im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2).* Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.

Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.
Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.

Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.

Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.
Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %

Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu Wohnbedarf:

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu Kleinklima:

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.

Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Großteil der Grünflächen bereits dargestellt.

Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu Biotope:

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Eine Zersiedelung zwischen dem eigentlichen Biestower Ortskern und einen neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und auch nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogramms sowie dem Regionalen Raumentwicklungs-programms Mittleres Mecklenburg / Rostock entsprochen wird, widersprechen wir dem Bebauungsplan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestow Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

Freundliche Grüsse

[redacted]

[redacted]

Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht zum B-Plan 24 vollständig erfasst und bewertet.

Die weiteren Erläuterungen wurden bereits geprüft.

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Und vorab per E-Mail: amt@warnow-west.de
f.mueller@warnow-west.de

22.05.2025

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Papendorf 8. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] *in 18059 Rostock.*

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans 8. Änderung erheben wir folgende Einwendungen:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, Beachtung übergeordneter Planungen - insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungsprogrammes und des Landesraumentwicklungsprogrammes – und die notwendige interkommunale Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und gerade auch hinsichtlich der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die nach Norden anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet nicht sichergestellt. Vor allem wird durch die

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

mögliche Bebauung in den beiden Sondergebieten insbesondere der bestehende Denkmalbereich, aber auch die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung massiv beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:
https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Meine Betroffenheit ergibt sich aus meiner Lebens- und Wohnsituation als Anwohner des [redacted] Wegs. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Blockheizkraftwerk und zusätzlicher Straßenverkehr haben zusätzliche Auswirkungen durch entsprechende Emissionen auf Natur und Gesundheit.

Im Einzelnen:

1. Insgesamt fehlt ein Stadtteil-Konzept für Biestow (dörflicher Charakter). Der aktuelle FNP muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die mehrgeschossigen Häuser so wie die geplanten Gewerbebetriebe den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören würden. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Ebenfalls gibt es eine große Anlage für betreutes Wohnen in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe vom geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege“ befindet. Beide Gebäude sind deutlich höher als die angrenzenden EFH geplant. Dadurch werden die Bewohner des Sildemower Weges erheblich negativ beeinflusst. Die Versorgungsverkehre stellen erhebliche Lärm- und Emissionsquellen dar. Es wird von uns bestritten, dass das Lärmgutachten alle Parameter korrekt erfassen und dass die Verkehre nur zwischen 7 – 20 h stattfinden. Es ist auch absolut nicht verständlich, wie man solche großen Gebäude mit 18 m Gebäudehöhe unmittelbar an bestehende EFH anschließen kann (Anlage 1: Simulation). Zusätzlich ist noch von weiteren Geschäften und Gewerbetreibenden die Rede, was die Situation insgesamt noch verschärfen dürfte. In diversen öffentlichen Präsentationen wurde stets mit Einfamilienhäusern geplant, die an die bestehenden Grundstücke angrenzen sollen. Ich fordere die Planer dazu auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

2. Die Böden südlich von Biestow sind von Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden und deshalb soll dort keine Bebauung erfolgen. Wie in der Anlage 2 deutlich zu erkennen ist, handelt es sich bei dem Baugebieten „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle darstellen.

Zu 1.

Die Erläuterung zum Ortsteilkonzept wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zur dörflichen Struktur:

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow“ der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich“. Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zu 1.

Zu den Sondergebieten für Pflege, betreutes Wohnen

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.
Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Zu 2.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

3. Für eine sinnvolle Beurteilung müssen beide B-Pläne (Rostock und Papendorf) gemeinsamausliegen, da 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu gehören Straßen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Fernwärme, Elektroleitungen u.v.m. Ich kann nicht verstehen, wie die B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden können. Ich fordere sie dazu auf, dass die Planungen zusammen ausgelegt werden, damit diese auch gemeinsam beurteilt werden können.

4. Die verkehrliche Entwicklung wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 Wohneinheiten aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant. Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so geändert wert werden, dass diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Außerdem ist nicht erkennbar, wie Radfahrer- und Fußgänger-Verkehre örtlich und zeitgemäß organisiert werden sollen.
Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Gerade die Vermischung von Gewerbe und Wohnen muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden

5. Der FNP Papendorf 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte auch grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe sind nur noch EFH. Der neue FNP bricht ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebäuden ist so nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung erscheint wenig durchdacht. Das SO 1 als 5-geschossiges Gebäude mit Supermarkt, Büros und anderen Gewerben soll unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich des dörflichen Charakters von Biestow und auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Es ist schon heute abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential mit den Anwohnern haben wird. Dies wird dadurch verstärkt, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Gebiet Nobelstraße erfolgen soll.

6. Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de)) wird die Bevölkerung von MV und von Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Ich möchte sie bitten, diesen Grundsatz zu beachten.

7. Zu hinterfragen sind auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden.

Zu 3.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Zu 4.

Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.

Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehre schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.

Zu 4.

Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet ausgewiesen, aufgrund des fehlenden Bedarfs. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die bestehende Verkehrsstärke auf der L 132 im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind. Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2).* Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Zu 4.

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.
Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung dieses Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt

Zu 4.

Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.
Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.

Zu 4.

Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %

Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 5.

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Zur notwendigen Siedlungsentwicklung vgl. Pkt. 1.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Wesentlichen Bau- und Grünflächen ausgewiesen. Die konkrete, Festsetzungen u.a. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden erst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 24 getroffen.

Zu 6.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu 7.

Die angesprochenen Grünflächen sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

8. Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen ist eine entsprechende Auswirkung (hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten.

9. Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Baugebiete vorzugsweise schienengebunden (S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat S-Bahnanschluss und entsprechend den Vorgaben sollte dort das neue Gebiet plant und gebaut werden.

10. Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen die Biotope unwiederbringlich verloren bzw. werden die Biotope so weit beeinflusst, dass ihre natürliche Funktion extrem stark eingeschränkt wird, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitere Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und werden ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP MV), da der FNP Papendorf 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

11. Die Einbeziehung der bestehenden Baumpflanzung an der Südseite des geplanten Baugebiets wird die Brutstätten der dort lebenden Kuckuck-Population, eine nach der aktuellen Roten Liste gefährdete Vogelart, massiv beeinträchtigen, was nicht beachtet wurde.

12. Eine Zersiedelung zwischen eigentlichen Ortskern und einen neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und auch nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogramms sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg / Rostock entsprochen wird, widersprechen wir dem Bebauungsplan **grundsätzlich**, da die Auswirkungen auf die Biestower Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Zu 8.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 10.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Zu 11.

An der Südseite des Plangebietes befinden sich ausschließlich Ackerflächen.

Zu 12.

Die Gefahr einer Zersiedelung wird von der Gemeinde nicht gesehen. Das gemeindeübergreifende Entwicklungskonzept sieht den unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauungsstrukturen vor.

Die weiteren Einschätzungen werden nicht geteilt.

[redacted] [redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Einwendung gegen den Entwurf – Flächennutzungsplan (FP) „Am Schwanensoll“, 8.Änderung, der Gemeinde Papendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als gemeinsame Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] 18059 Rostock.

Öffentlich lagen folgende Unterlagen zur Einsicht aus:

- Amtliche Bekanntmachung zum FP Nr. B24 der Gemeinde Papendorf – Auslegung Entwurf
- F-Plan 24 Entwurf und Begründung
- Umweltbericht Entwurf
- UWB Karte 1 Bestandsaufnahme Biotope, UWB Karte 2 Bestand und Planung, UWB Karte 3 Bestand und Planung Knotenpunkt, UWB Karte 4 Kompensationsflächen L 132, UWB Karte 5 Feldheckenabschnitte A 3, UWB Karte 6 Feldhecke Ackerumwandlung Hastorf A 4-A 5, UWB Karte 7 Biotopverbund A 6
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 3_Karte 1 Brutvogelerfassung 2020
- Anlage 4_Karte 2 Erfassung Zug- und Rastvögel 2023-2024
- Schalltechnische Untersuchung
- Geotechnischer Bericht
- Fachbeitrag zum Wasserhaushalt
- Umweltbezogene Stellungnahmen

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-amtliche-bekanntmachung-bebauungsplan-nr-b24-am-schwanen-soll-auslegung-entwurf/

Gegen den ausgelegten Entwurf der Satzung der Gemeinde Papendorf über den FP Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“ erheben wir folgende Einwendungen:

1. Grundsätzlich ist eingangs darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen hinsichtlich
   - der Wahrung des Entwicklungsgebotes,
   - der Beachtung übergeordneter Planungen - insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungs- und des Landesraumentwicklungsprogrammes – und die notwendige interkommunale Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock,
   - auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und

1

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf nach § 3 Abs. 2 BauGB lagen folgende umweltbezogenen Informationen zur Einsichtnahme aus:
Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, der Umweltbericht zum Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil der Begründung sowie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
	Zu 1. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden. Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

- gerade auch der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow.

2. Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter und Ausdehnungen von mehr als 50 m zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.
Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Zur Bestandssituation:
In südöstlicher Randlage des Ortsteiles Biestow mit rd. 2.600 Einwohnern waren die politischen Akteure willens, den niedrigen Eigentumsbestand an Einfamilienhäusern (EFH) in der Hansestadt Rostock durch 200 bis 300 Wohnungseinheiten (WE) im Bebauungsplan Nobelstraße zu erhöhen. Der Ortsteil verfügt über einen Einzelhandel, eine Kita (demnächst 2 Kitas), Betreutes Wohnen, Gastronomie und Hotellerie, die evangelische Kirche, Spiel- und Freizeit wie der Fohlenhof. Unmittelbar angrenzend ist ein Baufachmarkt. Es fehlen in Biestow öffentlich nutzbare Grünflächen, alltagstaugliche Rad- und Gehwege, Vereinsräume und richtigerweise eine zweizügige Grundschule im Herzen des Stadtteils.

4. Zum F-Planentwurf:
Der ausgelegte FP weist 400 WE aus, die zusätzlich zu den vermuteten 400 WE „Nobelstraße" der Hansestadt Rostock entstehen sollen. Darüber hinaus weist der Entwurf grundsätzlich Sondergebiete sowie die Südosttangente für die Hansestadt Rostock mit einer Breite von 20 m auf. Baulich plant die Gemeinde Papendorf ohne eigenen räumlichen Bezug fünfgeschossige Wohngebäude mit Tiefgaragen, Gewerbeansiedlungen wie Handel, Gastronomie, Beherbergung, Büro, Verwaltung, Soziales, KITA und Pflegeheim, am Stadteingang ein Blockheizkraftwerk, eine Pumpstation sowie die notwendige Infrastruktur. Eine bestehende und gewachsene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird beeinträchtigt.

5. Zur Betroffenheit:
Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind durch die Planung signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerkes und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren. Ein Beispiel: Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in

Zu 2.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*"
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zur dörflichen Struktur:

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow" der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.

Zu 2.

Zu den Sondergebieten für Pflege, betreutes Wohnen

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.
Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Zu 3.

Die Erläuterungen zur Bestandssituation werden zur Kenntnis genommen.
Die damaligen Planungsabsichten haben sich aufgrund des eklatanten Wohnungsmangels in Rostock geändert (vgl. Abwägung zu Pkt. 1).

Zu 4.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Wesentlichen Bau- und Grünflächen ausgewiesen.

Der genannte, durch den Anschuss der Planstraße A an das neue Kreuzungsbauwerk bedingte Eingriff in eine Ausgleichsmaßnahme des Straßenbauamtes wird vollständig ausgeglichen.

Zu 5. u. 6.

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Zur notwendigen Siedlungsentwicklung vgl. Pkt. 1.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Inwieweit die Ordnung und Sicherheit im Ortsteil Biestow gestört wird, lässt sich nicht in diesem Rahmen nachvollziehen. Der denkmalgeschützte Ortskern ist durch die Planung nicht betroffen.

Die Verkehrssituation in Biestow wird durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert.

der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten. Das Flächendenkmal spielt keine Rolle.

6. Städtebauliche Entwicklung
Für die Gemeinde Papendorf ist eine derart geartete „städtebauliche Entwicklung" nicht erforderlich und begründbar. Zur unmittelbaren Entwicklung der Hansestadt wurde nichts bekanntgemacht und entsprechend begründet. Fachlich notwendige Untersuchungen, Konzepte, Planungen und begründende Unterlagen liegen nicht vor. Dies ist für die Beurteilung, die Abwägung und die Betroffenheit zwingend.
Beide Pläne sind gemeinsam zu besprechen und auszulegen für den neuen Stadtteil „Biestow-Papendorf". Mit einem neuen Quartier für Biestow hat dies nichts mehr zu tun. Das ist maßlos und stört den sozialen Frieden. Es ist gar nicht zu verstehen, dass beide Bebauungs-/Flächennutzungspläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden. Wir fordern Sie auf, derartig gelagerte Planungen gemeinsam auszulegen.
Der aktuelle Entwurf muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die massiven mehrgeschossigen Gebäude, die geplanten Gewerbebetriebe und Sozialeinrichtungen den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören. Öffentliche Grünflächen, welche für Altbiestow und die künftigen Bewohner des Quartiers dringend notwendig sind, gibt es nur auf einer ausgewiesenen Fläche und dann ist diese wegen der Festsetzungen nur zeitlich eingeschränkt nutzbar.

7. Kooperative Stadtteilentwicklung
Insgesamt fehlt ein kooperatives Stadtteilentwicklungs- und Gestaltungskonzept für das noch dörflich geprägte Biestow (Eingemeindung 1950 in die Hansestadt Rostock). Eine denkmalpflegerische Zielstellung wäre verpflichtender Bestandteil des Biestow-Konzeptes. Seit 2016 und immer wieder schriftlich fixiert fordert der Beirat die Hansestadt Rostock zu einem fachübergreifenden Architektenwettbewerb für den Osten Biestow als Grundlage für Bebauungspläne auf. Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat mehrfach seine Unterstützung angeboten und seine Mitwirkung eingefordert. Die kollektive Gestaltung der Stadt Rostock wird hier durch eine Planung der Gemeinde Papendorf konterkariert. Die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung einerseits als auch der Biestow-Beirat andererseits sind hier in diesem Prozess missachtet worden – gesetzliche Grundlagen spielen keine Rolle.
Der FP der Gemeinde Papendorf schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde ca. 5 km vom Hauptort. Die städtebauliche Entwicklung liegt bei der Hansestadt Rostock. Mit Ausnahme von Grund und Boden liefert die Kernstadt Rostock die gesamte Infrastruktur und hat die Auswirkung und Folgen zu tragen. Der FP ist deshalb auch hier zu hinterfragen. Dank Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe stehen EFH. Der neue B-Plan bricht ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Die Baumassen sind insgesamt immens, die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zur bestehenden angrenzenden baulichen Festsetzung. Die geplante Bebauung ist deutlich höher sowie massiger als die angrenzenden EFH und Doppelhäuser. Dieser Bruch mit dem bestehenden Gebiet ist nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung ist offensichtlich auf schnellen und maximalen Gewinn ausgerichtet und damit mitnichten im Interesse der Allgemeinheit. Es ist abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential insbesondere mit den Anwohnern haben wird.

Insoweit ein Planungserfordernis begründbar ist, sind Baugebiete Innerorts und an schienengebundener Infrastruktur auszuweisen. Der Ortsteil Papendorf hat den Bahnanschluss und kann sich so im Sinne der Förderung des ÖPNV sehr gut entwickeln. Diese Betrachtung gilt bei der Beibehaltung der Eigenständigkeit der Gemeinde. Im Falle der

Zu 5. u. 6.

Die Einschätzung, dass „eine derart geartete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich und begründbar" ist, wird zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Begründung erfolgt nebenstehend nicht. Zum städtebaulichen Erfordernis werden in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie unter Punkt 1. Erläuterungen gegeben.

Der Bebauungsplan „Nobelstraße" wird mit den erforderlichen Unterlagen im formalen Bauleitplanverfahren ebenfalls mehrfach veröffentlicht. Die Planungshoheit liegt hier bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die Einschätzung, dass durch den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf den „Charakter des Ortsteils Biestow zerstört" wird, wird nicht geteilt.

Zu 7.

Die nebenstehenden Erläuterungen zur Entwicklung des Ortsteils Biestow werden zur Kenntnis genommen.

Das gemeinsame städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

hier vorliegenden Eingemeindung von Papendorf sind andere Argumentationen anzustellen.

8. Kompensationsmaßnahmen
Gesetzlich verpflichtende und notwendige Kompensationsmaßnahmen, welche den naturschutzrechtlichen Eingriff im Raum ersetzen, werden ausdrücklich als positiv angemerkt. Dem langjährig ansässigen Weißstorchpaar wird das jedoch eher wenig dienen. Zu dessen Erhalt braucht es gezielte Maßnahmen in der Offenlandschaft. Grundsätzlich wird für alle untersuchten Tierarten nach Abschluss der Eingriffe und erfolgten Kompensationsmaßnahmen ein Monitoring in den Bebauungsplanfestsetzungen eingefordert.

9. Sondergebiete
Durch die ausgewiesenen Sondergebiete werden die Anwohner unmittelbar und die Biestower mittelbar betroffen. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Es gibt eine große Anlage für betreutes Wohnen in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe vom geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege“ befindet.

10. Mikroklima
Das Mikroklima wird negativ verändert. Die massive Bebauung sowie Flächeninanspruchnahme hat insgesamt auf die Dorfgemeinschaft beeinträchtigende und nachhaltige Auswirkungen auf das Stadtteilklima, insoweit keine belastbaren Ausgleichsmaßnahmen durch Großgrün sowie Flächenentsiegelung in Altbiestow geschaffen werden. Die Auswirkungen auf das Thema Klima sind nicht hinreichend untersucht worden. Es werden Klimaausgleichsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil gefordert.

11. Boden
Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen in Teilen als sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.
Zu hinterfragen sind diesbezüglich auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden und schränkt die Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Flächen ein.

12. Naturschutz
Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ haben unmittelbare negative Auswirkungen auf die Biestower Feldflur, insbesondere die Gewässer (offen und geschlossen). Biotope werden nachhaltig gestört und beeinflusst Leider fehlen hinreichende Aussagen zum Regenwassermanagement. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind nicht bearbeitet. Es wird gefordert, die bestehenden Kleingewässer in Biestow zu untersuchen und den Erhalt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Gewässer wie beispielsweise der Dorfteich haben steten Wasserabfall.

13. Infrastruktur
Die Infrastruktur wächst nicht mit der Stadt- und Dorfplanung. Sie muss bei diesen Ausmaßen neu geschaffen werden und belastet künftig unzählige Haushalte der Hansestadt Rostock nachhaltig, betrachtet man nur beispielhaft den Straßenraum/-verkehr. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße zusätzliche Verkehre bis zu 300 WE aufnehmen. Ansonsten sind neue Straßen zu schaffen. Beide

Zu 7.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.
Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit aus beiden Teilgebieten und aus Biestow. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig.

Zu 8.

Der Weißstorch wurde im Plangebiet selbst nicht nachgewiesen. Die Ausgleichmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 sehen allerdings überwiegend Extensivierungsmaßnahmen vor, die unmittelbar mögliche Habitate in der Offenlandschaft verbessern bzw. schaffen. Monitoringmaßnahmen sind verpflichtender Bestandteil der Ausgleichsregelungen nach BauGB.

Zu 9.

siehe Erläuterungen unter Punkt 2.

Zu 10.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 11.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 12.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Zu 13.

Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.

Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße“ auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße“. Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehre schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet ausgewiesen, aufgrund des fehlenden Bedarfs. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die bestehende Verkehrsstärke auf der L 132 im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 13.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2).* Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 13.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.

Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 13.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.

Bebauungspläne lösen dieses zwingende Thema nicht. In Summe sind wohl 800 Wohneinheiten usw. geplant (keine ganzheitliche Betrachtung). Erhebliche Verkehre werden auch von den Sondergebieten ausgehen, die nicht nur Biestow betreffen werden.

Die Verkehrsplanung für Radfahrer und Fußgänger ist unfachlich und nicht zeitgemäß ausgewiesen. Es wird eine zukunftsorientierte Rad- und Fußwegeplanung, insbesondere im Alltagsverkehr und -gebrauch gefordert. Die Festsetzung von drei Metern eines gemeinsamen Rad- und Gehweges ist völlig unzureichend, wenn eine Mobilitätswende gefordert ist. Das gilt stadtein- und stadtauswärts gleichermaßen. Bei der erfolgten Mobilitätsentwicklung hinsichtlich der Geschwindigkeiten bei Radfahrenden können nur getrennte Wege künftig verfolgt werden. Alle sind hier in unzumutbarer Weise betroffen. Die Verkehre stellen nicht zumutbare Lärm- und Emissionsquellen dar. Die Lärmprognose ist unzureichend und untersucht nicht die Auswirkungen auf die Umgebung. Zulässige Pegel werden überschritten.

14. Bevölkerungsentwicklung
Der aktuelle Zensus 2022 belegt, dass Bevölkerungsprognosen oft anhand der getroffenen Annahmen „Wunschdenken" der Gemeinden sind. Demnach sollte Rostock bereits mehr als 220.000 Einwohner aufweisen. Durch die Zuwanderung sind es laut Zensus etwas mehr als 200.300 Einwohner. Rostock meldet selbst etwa 208.000 Einwohner. Wir bemühen an dieser Stelle keine Statistik mehr. Fakt ist, die Zahlen fallen im gesamten Bundesgebiet. Deshalb gilt es, an Stelle einer Planung um jeden Preis vielmehr eine Qualitäts- und Vertrauensoffensive zu gestalten, um die Bevölkerung in ihren Quartieren und den Städten und Gemeinden zu binden.

Fazit

Die Auslegung und Bekanntmachung des FP-Entwurfes nehmen wir erneut zum Anlass und widersprechen ausdrücklich dem Vorhaben insgesamt. Der Entwurf in all seinen Bestandteilen ist unvollständig, in Teilen fehlerhaft und steht einer fachlich qualifizierten Fachplanung entgegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Biestow und mittelbar der Südstadt ist damit ausgeschlossen. Sie steht auch übergeordneten Plänen und Programmen entgegen.
Ein Planungserfordernis für die Gemeinde Papendorf ist im Übrigen nicht nachgewiesen, es sei denn, die Gemeinde hat die Fusion mit der Hansestadt Rostock beschlossen.
Eine Eingemeindung von Papendorf ist mit diesem Vorhaben nicht angezeigt. Ein Flächentausch wäre angezeigt gewesen. So wie vorliegend ist die Planung kein tatsächlicher Gewinn für Rostock.
Der Aufstellungsbeschluss „Nobelstraße" von Rostock aus 2016 und nachfolgende bauliche Konzeption sieht überwiegend EFH vor, deshalb soll zu diesem Ansatz zurückgekehrt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Rostock, 22.05.2025

5

Zu 13.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %

Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle" ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 14.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu Fazit:
s. oben genannte Punkte.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Und vorab per E-Mail: amt@warnow-west.de
f.mueller@warnow-west.de

22.05.2025

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Papendorf 8. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als gemeinsame Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted]n 18059 Rostock.

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans 8. Änderung erheben wir folgende Einwendungen:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken bestehen hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, Beachtung übergeordneter Planungen - insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungsprogrammes und des Landesraumentwicklungsprogrammes – und die notwendige interkommunale Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und gerade auch hinsichtlich der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen als auch der insgesamt

-1~

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

[redacted]

[redacted]

entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:

- https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Die nebenstehenden Einwände werden im Folgenden geprüft.

[redacted]

[redacted]

Unsere Betroffenheit ergibt sich aus unserer Lebens- und Wohnsituation als Anwohner des [redacted]Weges. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Blockheizkraftwerk und zusätzlicher Straßenverkehr haben zusätzliche Auswirkungen durch entsprechende Emissionen auf Natur und Gesundheit.

Im Einzelnen:

1. Insgesamt fehlt ein Stadtteilkonzept für Biestow (dörflicher Charakter). Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die mehrgeschossigen Häuser so wie die geplanten Gewerbebetriebe den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören würden. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 Meter vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Ebenfalls gibt es eine große Anlage für betreutes Wohnen in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe vom geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege" befindet. Beide Gebäude sind deutlich höher als die angrenzenden Einfamilienhäuser (EFH) geplant. Dadurch werden die Bewohner des Sildemower Weges erheblich negativ beeinflusst. Die Versorgungsverkehre stellen erhebliche Lärm- und Emissionsquellen dar. Es wird von uns bestritten, dass das Lärmgutachten alle Parameter korrekt erfasst und dass die Verkehre nur zwischen 7 – 20 h stattfinden. Es ist auch absolut nicht verständlich, wie man solche großen Gebäude mit 18 m Gebäudehöhe unmittelbar an bestehende EFH anschließen kann. Zusätzlich ist noch von weiteren Geschäften und Gewerbetreibenden die Rede, was die Situation insgesamt noch verschärfen dürfte. In diversen öffentlichen Präsentationen wurde stets mit Einfamilienhäusern geplant, die an die bestehenden Grundstücke angrenzen sollen. Wir fordern die Planer dazu auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.
2. Für eine sinnvolle Beurteilung müssen beide B-Pläne (Rostock und Papendorf) gemeinsam ausliegen, da zwei Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu gehören Straßen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Fernwärme, Elektroleitungen u.v.m. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wie die B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden können. Wir fordern Sie dazu auf, die Planungen zusammen auszulegen, damit diese auch gemeinsam beurteilt werden können.

3. Die Böden südlich von Biestow sind vom Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden und deshalb soll dort keine Bebauung erfolgen. Wie in der Anlage 2 deutlich zu erkennen ist, handelt es sich bei dem Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle darstellen.

- 3 -

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Zur notwendigen Siedlungsentwicklung vgl. Pkt. 1.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Zu 1.
Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow" der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*"
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zu 1

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.
Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Zu 3.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

[redacted]

4. Zu hinterfragen sind auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden.

5. Die verkehrliche Entwicklung der Infrastruktur wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 Wohneinheiten aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant. Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so geändert werden, dass diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Außerdem ist nicht erkennbar, wie Radfahrer- und Fußgänger-Verkehre zeitgemäß und zukunftsorientiert organisiert werden sollen. Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Gerade die Vermischung von Gewerbe und Wohnen muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden

6. Der FNP Papendorf 8. Anderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei der Stadt Rostock liegen, da die Infrastruktur der Stadt Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Anderung sollte auch grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe sind nur noch EFH. Der neue FNP bricht ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebäuden ist so nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung erscheint wenig durchdacht. Das SO 1 als 5-geschossiges Gebäude mit Supermarkt, Büros und anderen Gewerben soll unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich dem dörflichen Charakter von Biestow und auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Es ist schon heute abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential mit den Anwohnern haben wird. Dies wird dadurch verstärkt, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Gebiet Nobelstraße erfolgen soll.

7. Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de)) wird die Bevölkerung von Mecklenburg Vorpommern und von Rostock in den nächsten Jahren deutlich zurückgehen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Wir möchten Sie bitten. diesen Grundsatz zu beachten.

-4-

Zu 4.

Die genannten Anstandsflächen sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu 5.

Unter Bezugnahme auf die von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beauftragte und im Juni 2016 von der SHP Verkehrsplanung PartG mbB erstellte Verkehrsuntersuchung „Wohnungsbaustandorte Rostock-Biestow" werden Bedenken hinsichtlich der mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbelastung der Nobelstraße vorgebracht. Diese Bedenken können mit der nachfolgenden Betrachtung ausgeräumt werden.
Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen.

Zu 5.
Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.

Zu 5.

Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.
Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.

Zu 5.

Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.
Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h

Zu 5.

Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 6.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Zu 6.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.
Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.
Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit aus beiden Teilgebieten und aus Biestow. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig.

Zu 6.

Das gemeinsame städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

Zu 7.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

[redacted]

[redacted]

8. Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend berücksichtigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen sind entsprechende negative Auswirkungen (hohe Temperaturen im Sommer) für die gesamte Stadt Rostock zu erwarten.

9. Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Baugebiete vorzugsweise schienengebunden (S-Bahn) zu planen sind. Papendorf verfügt über einen S-Bahnanschluss und entsprechend diesen Vorgaben sollte dort das neue Gebiet geplant und gebaut werden.

10. Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen die Biotope unwiederbringlich verloren bzw. werden die Biotope so weit beeinflusst, dass ihre natürliche Funktion extrem stark eingeschränkt wird. Die Biotopvernetzung wird durch Baumaßnahmen gestört. Leider fehlen auch weitere Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und werden ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP MV), da der FNP Papendorf 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

11. Eine Zersiedelung zwischen dem eigentlichem Ortskern von Papendorf und einem neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und auch nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogramms sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock entsprochen wird, widersprechen wir dem Flächennutzungsplan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestower Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

Mit freundlichen Grüssen

[redacted] [redacted]

-5-

Zu 8.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 9.

Das Plangebiet ist über den Straßenhalte punkt „Südblick" an das schienengebundene Verkehrssystem angebunden.

Zu 10.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

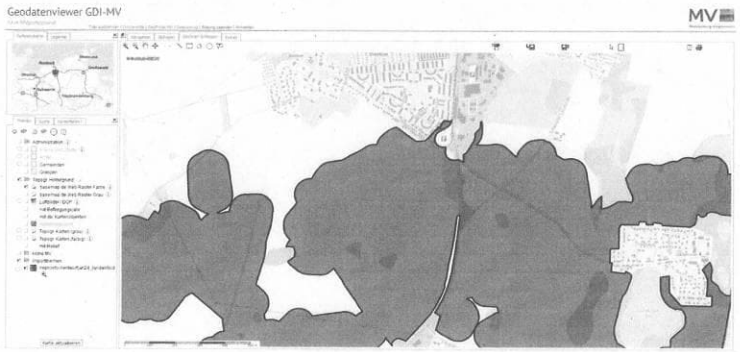
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
	Zu 10. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden. Zu 11. und Fazit s. oben genannte Punkte.

[redacted]

[redacted]

Anlage 2: Hochwertige Böden



FNP Rostock: Auf Grund der unterschiedlichen Betroffenheiten an den einzelnen Wohnbaustandorten im Flächennutzungsplan wird die Kategorie „Langfristige Entwicklungsoption" eingeführt. Diese Standorte befinden sich in sensiblen Bereichen, so dass eine konkrete Entwicklung der Flächen erst nach weitestgehender Inanspruchnahme aller anderen Standorte erfolgen soll.

-6-

[redacted]

[redacted]

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Vorab per E-Mail an: amt@warnow-west.de
f.mueller@warnow-west.de

Rostock, d. 25.05.2025

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Papendorf 8. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] *n 18059 Rostock.*

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans 8. Änderung erheben wir folgende Einwendungen:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, der Beachtung übergeordneter Planungen (regionales Raumentwicklungsprogramm u. Landesraumentwicklungsprogramm) sowie der interkommunalen Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet incl. notwendiger Konfliktbewältigung zu angrenzender Bestandsbebauung in Biestow bestehen.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die Rückseitig anschließende Bestandsbebauung im OT Biestow die dadurch entstehende Verschattung, lärmtechnischen Auswirkungen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen als auch der entstehenden Verkehrsbelastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Gerade im Hinblick auf den angrenzenden OT Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung, insbes. auch mit Lebensmitteln, für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden OT Biestow mit seiner überwiegenden ein-

Seite 1 von 5

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Zur notwendigen Siedlungsentwicklung vgl. Pkt. 1.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Die weiteren Einwendungen werden im Folgenden unter den einzelnen Punkten erörtert.

[redacted]

[redacted]

und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:

https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Unsere Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner des [redacted] Weges. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Geplantes Blockheizkraftwerk sowie erhöhter Straßenverkehr haben durch entsprechende Emissionen zusätzlich negative Auswirkungen auf Natur und Gesundheit.

Im Einzelnen:

1. Insgesamt fehlt ein Stadtteil-Konzept für Biestow (dörflicher Charakter). Der aktuelle FNP muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die mehrgeschossigen Häuser so wie die geplanten Gewerbebetriebe den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören würden. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist. Weiterhin gibt es bereits eine große Anlage „Betreutes Wohnen" in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege" befindet. Beide Gebäude sind deutlich höher als die angrenzenden Einfamilienhäuser geplant. Dadurch wird die Lebensqualität der Bewohner des Sildemower Weges in nachhaltig negativ beeinflusst. Die Versorgungsverkehre stellen erhebliche Lärm- und Emissionsquellen dar. Es wird von uns bestritten, dass durch das Lärmgutachten alle Parameter korrekt erfasst wurden und dass die Verkehre nur zwischen 07:00 – 20:00 Uhr stattfinden. Absolut unverständlich ist, dass man Großbauten mit eine Gebäudehöhe von 18 m unmittelbar an bestehende EFH anschließen will. Zusätzlich ist noch von weiteren Geschäften und Gewerbetreibenden die Rede, was die Situation insgesamt noch verschärfen dürfte. In diversen öffentlichen Präsentationen wurde stets mit Einfamilienhäusern geplant, welche an die bestehenden Grundstücke angrenzen sollen.
   Wir fordern die Planer auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

2. Die Böden südlich von Biestow sind vom Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden. Wie aus Anlage 1 deutlich zu erkennen ist, handelt es sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle spielen.

3. Unverständlich ist, dass FNP u. B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden. Für eine sinnvolle Beurteilung müssen beide FNP (Rostock **und** Papendorf) zeitgleich ausgelegt werden, da letztendlich 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu

Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow" der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*"
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant.

Zu 1.

Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.

Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 3.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

[redacted]

gehören Straßen, Rad- u. Versorgungswege, Abwasser-, Elektroleitungen und möglicherweise auch eine gemeinsame Fernwärmversorgung. Wir fordern, dass die Planungen zeitgleich ausgelegt werden, damit diese in ihrer Gesamtheit beurteilt werden können.

4. Die Verkehrsentwicklung wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachten SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 WE aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant! Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße (und in Folge auch die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen) baulich so verändert werden, dass der zusätzliche Verkehr aufgenommen werden kann. Außerdem ist nicht erkennbar, ob der Rad- und Fußgängerverkehr zeitgemäß organisiert werden soll. Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Gerade die Vermengung von Gewerbe- und Wohnraum muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden.

5. Der FNP Papendorf 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da insbes. die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte somit grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung ist es in der Vergangenheit bisher gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin sanft auslaufen zu lassen (in der letzten Reihe nur noch EFH). Der neue FNP bricht signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und der Komplex „Betreutes Wohnen“ mit einer Geschosshöhe von gut 18 m direkt an EFH grenzen soll. Dieser krasse Bruch zu den bestehenden Gebäuden ist nicht hinnehmbar. Art u. Varianz der Bebauung erscheinen wenig durchdacht. Auch das SO 1 Objekt soll mit Supermarkt, Büros u. anderen Gewerben als 5-geschossiges Gebäude unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich dem dörflichen Charakter von Biestow sowie auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Absehbar ist bereits das sehr hohe Konfliktpotential mit den Anwohnern. Diese Gefahr wird verstärkt dadurch, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Planungsgebiet Nobelstraße erfolgen soll.

6. Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann-Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de) wird die Bevölkerung von M-V und Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Wir möchten Sie bitten, diesen Grundsatz zu beachten.

7. Zu hinterfragen sind auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren Fläche hochwertiger Böden.

Seite 3 von 5

Zu 4.

Unter Bezugnahme auf die von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beauftragte und im Juni 2016 von der SHP Verkehrsplanung PartG mbB erstellte Verkehrsuntersuchung „Wohnungsbaustandorte Rostock-Biestow“ werden Bedenken hinsichtlich der mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbelastung der Nobelstraße vorgebracht. Diese Bedenken können mit der nachfolgenden Betrachtung ausgeräumt werden.
Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße“ auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße“. Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.

Zu 4.

Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*.

Zu 4.

Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.
Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 4.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.

Zu 4.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 5.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Zu 5.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.
Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit aus beiden Teilgebieten und aus Biestow. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig.

Das gemeinsame städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

Zu 6.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu 7.

Die genannten Abstandsflächen sind nicht Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

[redacted]

[redacted]

8. Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen sind entsprechende Auswirkungen (z. B. hohe Temperaturen im Sommer) für ganz Rostock zu erwarten.

9. Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Planungsgebiete vorzugsweise schienengebunden (z. B. S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat einen S-Bahnanschluss und gemäß entsprechender Vorgaben sollte das neue Gebiet auch dort geplant und gebaut werden.

10. Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative und nachhaltige Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauung gehen Biotope unwiederbringlich verloren. Ihr natürliche Funktion wird extrem nachteilig beeinflusst, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitergehende Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP MV), da der FNP Papendorf 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht. Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

11. Eine Zersiedelung zwischen eigentlichem Ortskern und dem neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.

Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogrammes sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock entsprochen wird, widerspreche wir dem FNB und B-Plan grundsätzlich, da die Auswirkungen auf die Biestower Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Zu 8.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 9.

Das Plangebiet ist über den Straßenhalte punkt „Südblick" an das schienengebundene Verkehrssystem angebunden.

Zu 10.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Zu 10.

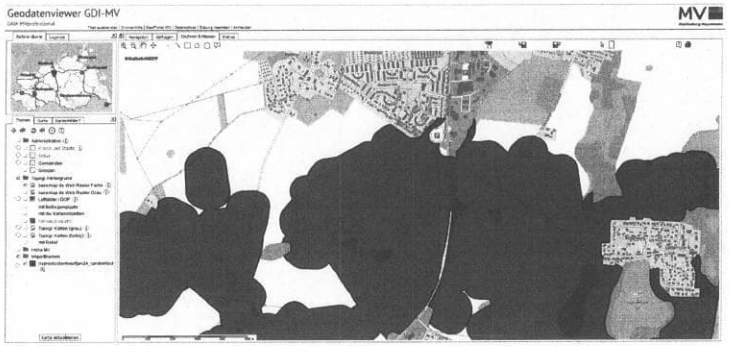
Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden.

Zu 11. und Fazit

s. oben genannte Punkte.

[redacted]

Anlage 1: Hochwertige Böden



FNP Rostock:
Auf Grund der unterschiedlichen Betroffenheiten an den einzelnen Wohnbaustandorten im Flächennutzungsplan wird die Kategorie „Langfristige Entwicklungsoption“ eingeführt. Diese Standorte befinden sich in sensiblen Bereichen, so dass eine konkrete Entwicklung der Flächen erst nach weitestgehender Inanspruchnahme aller anderen Standorte erfolgen soll.

[redacted]

Rostock, 26.05.2025

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow
f.mueller@warnow-west.de

Einwendung gegen den Entwurf des Flächennutzungsplanes Papendorf 8. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Eigentümer des Grundstückes mit der postalischen Anschrift [redacted] in 18059 Rostock.

Gegen den ausgelegten Entwurf des Flächennutzungsplans 8. Änderung erhebe ich folgende Einwendungen:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes, Beachtung übergeordneter Planungen - insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungsprogrammes und des Landesraumentwicklungsprogrammes - und die notwendige interkommunale Abstimmung mit der Hansestadt Rostock im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und gerade auch hinsichtlich der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow bestehen.
Nach meiner Meinung ist es rechtswidrig, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.
Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt.
Letztlich wird durch vorgesehene Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.
Die Unterlagen konnten über das Internet eingesehen werden:
https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=fplan&id=4090086e-0e13-11f0-8e61-f383234f89ba

Seite 1 von 3

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet. Die sog. Eigenbedarfsregel greift hier nicht. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich in Art und Umfang nicht im Bestand realisieren. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächenpotenziale in den Ortslagen der Gemeinde Papendorf auch kaum noch vorhanden.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Die nebenstehenden weiteren Einwände werden im Folgenden geprüft.

Meine Betroffenheit ergibt sich aus meiner Lebens- und Wohnsituation als Anwohner des [redacted] Wegs. Weiterhin sind die Auswirkungen auf Menschen, Fauna, Flora und Umwelt durch die geplanten Baumaßnahmen signifikant. Blockheizkraftwerk und zusätzlicher Straßenverkehr haben zusätzliche Auswirkungen durch entsprechende Emissionen auf Natur und Gesundheit.

Im Detail:

1. Insgesamt fehlt ein Stadtteil Konzept für Biestow (dörflicher Charakter). Der aktuelle FNP muss als fehlgeleitete Entwicklung bezeichnet werden, da die mehrgeschossigen Häuser so wie die geplanten Gewerbebetriebe den Charakter des Stadtteiles Biestow zerstören würden. Es gibt bereits einen Discounter in Biestow, der ca. 300 m vom geplanten Discounter SO 1 entfernt ist.
Ebenfalls gibt es eine große Anlage für betreutes Wohnen in Biestow, die sich in unmittelbarer Nähe vom geplanten Objekt SO 2 „Betreutes Wohnen und Pflege" befindet. Beide Gebäude sind deutlich höher als die angrenzenden EFH geplant. Dadurch werden die Bewohner des Sildemower Weges erheblich negativ beeinflusst. Die Versorgungsverkehre stellen erhebliche Lärm- und Emissionsquellen dar. Es wird von uns bestritten, dass das Lärmgutachten alle Parameter korrekt erfassen und dass die Verkehre nur zwischen 7 – 20 h stattfinden. Es ist auch absolut nicht verständlich, wie man solche großen Gebäude mit 18 m Gebäudehöhe unmittelbar an bestehende EFH anschließen kann (bekannte Anlage „Simulation"). Zusätzlich ist noch von weiteren Geschäften und Gewerbetreibenden die Rede, was die Situation insgesamt noch verschärfen würde. In diversen öffentlichen Präsentationen wurde stets mit Einfamilienhäusern geplant, die an die bestehenden Grundstücke angrenzen sollen. Ich fordere die Planer dazu auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

2. Die Böden südlich von Biestow sind von Planungsverband Rostock als sehr hochwertig eingestuft worden und deshalb soll dort keine Bebauung erfolgen. Wie aus bekannter Publikation deutlich zu erkennen ist, handelt es sich bei dem Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flächen, die nicht bebaut werden sollen, da diese Böden für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln eine bedeutende Rolle darstellen.

3. Für eine sinnvolle Beurteilung müssen beide B-Pläne (Rostock und Papendorf) gemeinsam ausliegen, da 2 Gemeinden ein Baugebiet gemeinsam entwickeln. Dazu gehören Straßen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Fernwärme, Elektroleitungen u.v.m. Ich kann nicht verstehen, wie die B-Pläne unabhängig voneinander entwickelt und ausgelegt werden können. Ich fordere sie dazu auf, dass die Planungen zusammen ausgelegt werden, damit diese auch gemeinsam beurteilt werden können.

4. Die verkehrliche Entwicklung wächst nicht mit der Stadtplanung. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße den Verkehr von zusätzlichen 200 – 300 Wohneinheiten aufnehmen. Aktuell sind aber sehr viel mehr Wohneinheiten geplant. Bei weiterem Wachstum muss die Radiale Nobelstraße und in Folge die angrenzenden Straßen in Richtung Stadtmitte und Reutershagen baulich so geändert wert werden, dass diese den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Außerdem ist nicht erkennbar, wie Radfahrer und Fußgänger Verkehre zeitgemäß organisiert werden sollen.
Weitere Untersuchungen scheinen nicht erfolgt zu sein, da ein Konzept für Parken, Stellflächen etc. nicht ersichtlich ist. Gerade die Vermischung von Gewerbe und Wohnen muss als problematisch und konfliktträchtig angesehen werden

5. Der FNP Papendorf 8. Änderung schließt unmittelbar an die Bebauung von Rostock an. Somit sollte die Planungshoheit bei Rostock liegen, da die Infrastruktur von Rostock genutzt wird und nicht die von Papendorf. Der FNP Papendorf 8. Änderung sollte auch grundsätzlich hinterfragt werden. Dank guter Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin abfallen zu lassen, so dass in der letzten Reihe nur noch EFH geplant sind. Der neue FNP bricht ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen sollen. Dieser Bruch mit den

Ohne Frage bewirkt die geplante Siedlungsentwicklung eine Veränderung für den jetzigen Ortsrand von Biestow. Alle möglichen Veränderungen wurden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 24 nach den gesetzlichen Grundlagen und durch eine Vielzahl von Gutachten überprüft.
Zur notwendigen Siedlungsentwicklung vgl. Pkt. 1.
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.

Zu 1.
Zwischen dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Dorfkirche sowie dem angrenzenden Dorfkern Biestow liegt eine Entfernung von ungefähr 700 m.
Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow" der Stadt Rostock. Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Zur Versorgungssituation – Lebensmittelmarkt:

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*"
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Zu 1

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.
Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 3.

Die nebenstehend genannten Aspekte wurden und werden weiterhin intensiv zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rockstock abgestimmt. Die städtebaulichen Strukturen wurden in zwei großen gemeinsamen Workshops erarbeitet. Die technischen Fachplanungen werden laufend aufeinander abgestimmt. Diese sind, soweit sie für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant sind, auch Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Bebauungsplanverfahren unterliegt den Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Die Durchführung obliegt den jeweiligen Kommunen in eigener Zuständigkeit.

Zu 4.

Unter Bezugnahme auf die von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beauftragte und im Juni 2016 von der SHP Verkehrsplanung PartG mbB erstellte Verkehrsuntersuchung „Wohnungsbaustandorte Rostock-Biestow“ werden Bedenken hinsichtlich der mit der vorgesehenen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Verkehrsbelastung der Nobelstraße vorgebracht. Diese Bedenken können mit der nachfolgenden Betrachtung ausgeräumt werden.
Die Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße“ auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße“.

Zu 4.

Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.

Zu 4.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.

Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.

Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt.

Zu 4.

Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.
Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.

Zu 4.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.
c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.

Zu 4.

In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 5.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zukünftig durch das Wohnen geprägt. Auch in den Sondergebieten überwiegen vergleichbare Nutzungen. In den zum Bebauungsplan Nr. 24 erarbeiteten Gutachten (insb. Immissionsschutzgutachten, Artenschutzgutachten, Umweltbericht, Hydrologisches Gutachten inkl. Wasserrahmenrichtlinie) wird nachgewiesen, dass keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Diese Ergebnisse lassen sich ohne Weiteres auf eine großräumige Betrachtung übertragen.
Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.
Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit aus beiden Teilgebieten und aus Biestow. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig.

Zu 5.

Das gemeinsame städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

bestehenden Gebäuden ist nicht akzeptabel. Die Art und Varianz der Bebauung erscheint wenig durchdacht. Das SO 1 als 5-geschossiges Gebäude mit Supermarkt, Büros und anderen Gewerben soll unmittelbar an Einfamilienhäuser angrenzen. Das widerspricht gänzlich des dörflichen Charakters von Biestow und auch der Gestaltung dieses Stadtteils. Es ist schon heute abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential mit den Anwohnern haben wird. Dies wird dadurch verstärkt, dass die Bebauung bis unmittelbar an die Grenze zum Gebiet Nobelstraße erfolgen soll.

6. Laut Bevölkerungsprognose (Bertelsmann Stiftung: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft bis 2040 regional sehr unterschiedlich (bertelsmann-stiftung.de)) wird die Bevölkerung von MV und von Rostock in den nächsten Jahren deutlich schrumpfen. Ein FNP bzw. ein daraus abgeleiteter B-Plan soll aber nur bei konkretem Bedarf erstellt werden. Insofern besteht hier ein Verstoß gegen die eigenen Regeln. Ich möchte sie bitten, diesen Grundsatz zu beachten.

7. Zu hinterfragen sind auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden.

8. Das Thema Klein-Klima ist nicht ausreichend gewürdigt. Durch Versiegelung der Flächen und Blockierung der Frischluftschneisen ist eine entsprechende Auswirkung wie z.B. hohe Temperaturen im Sommer für ganz Rostock zu erwarten.

9. Die regionalen Entwicklungskonzepte sehen vor, dass neue Baugebiete vorzugsweise schienengebunden (S-Bahn) zu planen sind. Papendorf hat S-Bahnanschluss und entsprechend den Vorgaben sollte dort das neue Gebiet geplant und gebaut werden.

10. Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf den Biotopverbund in der Biestower Feldflur. Durch die Bebauun gehen die Biotope unwiederbringlich verloren bzw. werden die Biotope so weit beeinflusst, dass ihre natürliche Funktion extrem stark eingeschränkt wird, da die Biotopvernetzung durch Baumaßnahmen gestört wird. Leider fehlen auch weitere Aussagen zum Management des Regenwassers und zur Bewässerung der Biotope, da dieses Gebiet zum Versickern nicht geeignet ist. Ohne ein entsprechendes Konzept werden die Biotope austrocknen und ihren positiven Einfluss auf die Biestower Feldflur verlieren. Der FNP Papendorf 8. Änderung berücksichtigt nicht die Prinzipien des Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP MV), da der FNP Papendorf 8. Änderung deutlich über den kommunalen Eigenbedarf hinausgeht.
Laut Definition ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

11. Eine Zersiedelung zwischen eigentlichem Ortskern und einem neuen Baugebiet ist auf jeden Fall abzulehnen.
Da verschiedene Planungen und Gutachten fehlen bzw. unvollständig sind und auch nicht den Prinzipien des Landesentwicklungsprogramms sowie dem Regionalen Raumentwicklungs-programms Mittleres Mecklenburg / Rostock entsprechen, widerspreche ich dem Flächennutzungsplan grundsätzlich, auch weil die Auswirkungen auf die Biestower Feldflur und den OT Biestow unzureichend untersucht wurden.

[redacted]

Zu 6.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Zu 7.

Die genannten Abstandsflächen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Zu 8.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).

Zu 8.

Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 9.

Das Plangebiet ist über den Straßenhaltepunkt „Südblick“ an das schienengebundene Verkehrssystem angebunden.

Zu 10.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.

Zu 10.

Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können daher nicht nachvollzogen werden. Fehlende Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet.

Zu 11. und Fazit

s. oben genannte Punkte.

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

per E-Mail: f.mueller@warnow-west.de
und amt@warnow-west.de

26.05.2025

Einwendungen gegen die 8. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Anwohner aus Biestow, [redacted]

Öffentlich lagen folgende Unterlagen zur Einsicht und Stellungnahme bis zum 26.05.2025 aus:

- Amtliche Bekanntmachung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Papendorf vom 07.04.2025
- Entwurf Plan (Stand 03.02.2025)
- Entwurf Begründung (Stand 03.02.2025)
- Umweltbericht (Dokument), Verf. Umwelt & Planung Lebahn vom 09.12.2024
- Umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-oeffentliche-auslegung-des-entwurfes-ueber-die-8-aenderung-des-flaechennutzungsplanes/

Die erarbeiteten Unterlagen sind insgesamt unvollständig und in Teilen unqualifiziert. So ermöglichen diese den Betroffenen mangels Masse nur vage und globale Anhalte für Einwendungen. Schon alleine deshalb ist der Plan nicht verwertbar und ggf. rechtswidrig.

Die Gemeinde Papendorf hat mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) an der nördlichen Gemeindeaußengrenze im benannten Geltungsbereich 1 (zukünftiges B-Plan-Gebiet „Am Schwanensoll") eine unbegründete, völlig überdimensionierte und auch mangels fehlender Infrastruktur unverhältnismäßig unwirtschaftliche und insgesamt kostenintensive kultur-, landschafts- und umweltzerstörende partielle Flächennutzungsplanung vorgelegt: der geplante Geltungsbereich weist eine Umgehungsstraße für die Hansestadt Rostock auf, zwei Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel, Pflegeheim, Betreutem Wohnen, Gewerbeansiedlungen wie Handel, Gastronomie, Beherbergung, Büro, Verwaltung, Soziales, ein Blockheizkraftwerk, eine Pumpstation sowie die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt auch für Änderungen des Planes. Die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Geltungsbereich Bau- und Grünflächen dar. Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Ergänzend werden 400 Wohnungseinheiten in untypischer und vielgeschossiger Bauweise vorgesehen.
Insgesamt werden dafür 14,5 Hektar hochwertiger Ackerboden und geschützte Biotope verbraucht und in weiten Teilen neu versiegelt. Von Süden nach Norden wird die gewaltige ortsunübliche Baumasse das neue „Tor" des Rostocker Stadtteils Biestow in etwa einer erlebbaren Breite von 500 Metern.
Das ist fehl am Platz. Es ist entschieden zu groß, zu teuer und der relativ geringe erzielbare Nutzen steht in keinem Verhältnis zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung von Natur- und Artenschutz, Klima, Boden, Denkmal, Identität, Steigerung des Verkehrs, des Lärms und den Kosten im mehrstelligen Millionenbereich.

Was spricht gegen Neu-Papendorf oder Groß-Biestow?

- der nicht nachgewiesene Bedarf für einen neuen Stadtteil
- der geringe Nutzen
- die Folgeprobleme, die der Neubau erst schafft u. a. für Alt- und Neubewohner
- die immensen Kosten und das schlechte Kosten-Nutzen-Verhältnis
- die Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Gemeinden
- der Verlust des Landschaftsbildes des denkmalgeschützten, ländlich geprägten Biestow mit 95 % Einfamilien- und ähnlichen Häusern
- die erhebliche Beeinträchtigung und/ oder Verlust des Denkmals Dorfkern Biestow
- die Probleme für den Gewässerschutz (Verlust der Sölle)
- der Verlust der biologischen Vielfalt
- die Beeinträchtigung von Landschaft und Natur
- der Lebensraumverlust für ansässige Tiere (u. a. Weißstoch, Rotbauchunke, Fledermäuse)
- die Beeinträchtigung des Klimas, insbesondere des Mikroklimas
- die Beeinträchtigung des Ortes im Bereich fehlender Infrastruktur – Wege- und damit verbundenen Lärm
- weiteres bekanntes Voranschreiten der Segregation in der Hansestadt Rostock
- die planungstechnischen Mängel

Hier unsere Kritik und Einwendungen

1. **kein Planungsanlass und -erfordernis**

Für die Gemeinde Papendorf ist eine derart geartete „städtebauliche Entwicklung" nicht erforderlich und begründbar. Begründende Unterlagen, Beurteilungen, Berichte, Untersuchungen und Fachplanungen liegen nicht vor. Zur unmittelbaren Entwicklung und ähnlichen Planungsanlässen der Hansestadt Rostock wurde in Gänze keine Unterlagen bekanntgemacht und entsprechend begründet.
Beurteilungen sowie Abwägungen von Betroffenheiten sind allgemein und nicht speziell auf den Planungsraum angepasst und werden nicht aufgeführt. Die fehlende Aufstellung eines neuen ganzheitlichen FNP der Gemeinde Papendorf führt zum Fehlen einer Darstellung

- der verkehrlichen und technischen Infrastrukturentwicklung und deren Auswirkungen auf den Bestand,
- zur Freiraumentwicklungsplanung,
- zur Entwicklung und Sicherung der Kulturlandschaft (u.a. Biestower Feldflur, Biestow)
- zur Kompensationsplanung,
- von Ausgleichsflächen für Fauna und Flora,
- einer nachhaltigen Wohnbauentwicklungsplanung,
- zur Bestandssicherung der Ortsteile sowie der Nachbargemeinden,

Die nebenstehend genannten Stichworte werden im Folgenden erörtert und geprüft.

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet.
Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis, sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Zu 1.

In der 8. Änderung sind Wohnbauflächen, sowie Sondergebiete für soziale Einrichtung und Einzelhandel vorgesehen. Tatsächlich handelt es sich bei der nun auch im Bebauungsplan Nr. 24 geplanten Bebauung ganz überwiegend und mithin auch vorrangig um Wohnbebauung. Hierzu gehört insbesondere auch die geplante Nutzung des SO2 als Einrichtung zum Betreuten Wohnen und zur Pflege. Hierbei handelt es sich bereits dem Wortlaut nach um Wohnnutzung, welche bereits vom Flächennutzungsplan in der Fassung vor der 8. Änderung vorgesehen war. Unabhängig davon, ob eine auch mögliche Pflegeeinrichtung die Kriterien des Wohnbegriffes erfüllt, handelt es sich hierbei jedenfalls um eine Anlage für soziale Zwecke, welche sowohl in einem allgemeinen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie in einem reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig ist. Aufgrund des besonderen Charakters des SO2, insbesondere aufgrund der Zielsetzung, hier kein allgemeines Wohnen zuzulassen, wird die Flächenausweisung als Sondergebiet gewählt. Aber auch Im SO1 sind überwiegend Nutzungen zulässig, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet mindestens ausnahmsweise zulässig sind (Einzelhandel nur im Untergeschoss).
Vor diesem Hintergrund ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine offenkundigen städtebaulichen Konflikte zum nördlich gelegenen Gebiet, dass ebenfalls als Wohngebiet zu charakterisieren ist.
Die weiteren nebenstehend angesprochenen Punkte werden entsprechend dem Generalisierungsgrad der Flächennutzungsplanebene in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanung einschließlich Umweltbericht erörtert. Die konkretere Betrachtung der genannten Themenbereiche obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- zum Gewässerschutz.

Aus diesem Grunde wird eine Betroffenheit für die hier Wohnenden und unseren Verein angenommen. Sollten o. g. Planungsabsichten zum Tragen kommen, sind die Vereinsziele und -zwecke gefährdet.

2. Sozialgebundenheit, Identität

Die Sozialgebundenheit des Menschen führt zu bestimmten räumlichen Organisationsmustern wie Stadtteilen und Quartieren. Daraus entsteht aber auch die Bedeutung der Stadtgeschichte für die Bewertung der Struktur: Menschen können nicht nur in der Gegenwart leben. Vergangenheit und Zukunft sind Lebensdimensionen, die das Individuum und die existierende Gesellschaft in eine Periode der Menschheitsgeschichte einbinden, deren örtliche Ausprägung erst Chancen der Identifikation und Bindung eröffnet. Weil die physische Struktur langlebig und träge ist, bildet sie in Ländern mit einer langen Stadtkultur einen stabilen Rahmen für das Leben der Menschen in den Städten. Die lebende Generation muss sich daher weitgehend mit dem arrangieren, was ihr die vorhergehenden Generationen hinterlassen haben. Die Anpassung an neue Bedürfnisse ist bei größeren Städten nur in kleinen Schritten und nur begrenzt möglich. Die bauliche Vergangenheit ist so integrierter Bestandteil der Gegenwart. Sie ist auch ein Maßstab für die Kontrolle des Neuen.
Herausragend und langfristig wirksam ist die kulturelle Bedeutung der historischen Kerne und die außerordentliche Empfindlichkeit dieser Bereiche gegen größere Eingriffe. Mit der Zeit bildet sich offensichtlich ein labiles und sensibles Gleichgewicht zwischen Strukturen und Inhalten, aber auch zwischen Funktion und Gestalt heraus.
Planerisch ist es daher wesentlich, neben Bereichen der Veränderung Pole der Stabilität zu sichern, weil sie mit der Wiedererkennbarkeit, mit dem Bild der Stadt und mit ihrer Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft und daher mit den Identifikationsmöglichkeiten ihrer Bewohner zu tun haben. Schließlich ist im „Zeitraffer" zu erkennen, dass sich innerhalb des scheinbar festgefügten Rahmens aus Netzen und Baustrukturen ein permanenter kleinteiliger Wandel vollzieht, die stabil wirkende Struktur sich mithin in einer permanenten Bewegung der Mikroanpassung an neue Anforderungen befindet und damit eine Erneuerung von Systemelementen erzeugt, ohne die das Gesamtgefüge nicht überlebensfähig wäre.
Vor diesem Hintergrund ist die vorgelegte Planung für Biestow vernichtend. Biestow ist nicht vergleichbar mit anderen Rostocker Stadtteilen, welche durchaus großstätisch und urban daher kommen. Maximal eine ländlich geprägte und zeitlich gezogene Entwicklung kann für Biestow Anwendung finden. Der Denkmalbereich Dorflage Biestow und seine angrenzenden Quatiere geben die weitere Entwicklungsoptionen vor. Alles andere ist unverhältnismäßig und planerisch unverantwortlich. Das Beschriebene muss durch die 8. FNP Änderung Beachtung finden.
Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Bebauung, Stadtentwicklung

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde Papendorf schließt südöstlich an die Bebauung von Rostock-Biestow an und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde ca. 5 km vom Kernort.

Zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch den Bebauungsplan Nr. 24 nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow". Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Das städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Zu 2.

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.
Südlich der Planstraße A wird eine Zone mit verdichteten Geschosswohnungsbau geschaffen, die einen deutlichen städtebaulichen Akzent an der Haupterschließungsachse bildet.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Städtebauliche Entwicklung wie hier geplant sind unverhältnismäßig und unbegründet. Beeineinträchtigungen, negative Auswirkung und Folgen müssen die Bewohner: innen von Biestow und der Südstadt tragen. Der FNP ist zu hinterfragen. Dank Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe stehen EFH.
Planungsabsichten brechen ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Die Baumassen sind insgesamt immens, die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zur bestehenden angrenzenden baulichen Festsetzung. Die geplante Bebauung ist deutlich höher sowie massiger als die angrenzenden EFH und Doppelhäuser. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebiet ist nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung ist offensichtlich auf schnellen und maximalen Gewinn ausgerichtet und damit mitnichten im Interesse der Allgemeinheit und spricht für eine notwendige Daseinsvorsorge. Es ist abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential insbesondere mit den Anwohnern und dem Verein Leben in Biestow haben wird.
Insoweit ein Planungserfordernis begründet werden sollte, sind Baugebiete Innerorts und an schienengebundener Infrastruktur auszuweisen. Der Ortsteil Papendorf hat den Bahnanschluss und kann sich so im Sinne der Förderung des ÖPNP sehr gut entwickeln und eigenständig entwicklen. Der bereits seit Jahren bestehende Zersiedlung des südlichen Raumes könne damit noch gestoppt werden.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter und Ausdehnungen von mehr als 50 m zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

4. Umwelt

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind durch die Planung signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerk und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadtteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren. Ein Beispiel: Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten. Das Flächendenkmal Ortskern Biestow spielt keine Rolle.

4.1 Klimawandel, Mikroklima, Frischluftentstehung

Das Mikroklima wird negativ verändert. Die massive Bebauung sowie Flächeninanspruchnahme hat insgesamt auf die Dorfgemeinschaft beeinträchtigende und nachhaltige Auswirkungen auf das Stadtteilklima, insoweit keine belastbaren Ausgleichsmaßnahmen durch Großgrün sowie Flächenentsiegelung in Altbiestow geschaffen werden. Die Auswirkungen auf das Thema Klima ist nicht hinreichend untersucht worden. Wir fordern Klimaausgleichsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil.

Zu 3.

Siehe Erläuterungen zu den Punkten 1. Und 2.

Zu 4.1

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

4.2 Boden, Bodenschutz

Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen in Teilen als sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.
Zu hinterfragen sind diesbezüglich auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden und schränkt die Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Flächen ein.

4.3 Natur- und Artenschutz

Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf die Biestower Feldflur, insbesondere die Gewässer (offen und geschlossen). Biotope werden nachhaltig gestört und beeinflusst Leider fehlen hinreichende Aussagen zum Regenwassermanagement. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind nicht bearbeitet. Wir fordern, die bestehenden Kleingewässer in Biestow zu untersuchen und den Erhalt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Gewässer wie beispielsweise der Dorfteich haben steten Wasserabfall.

5. Verkehrs- und technische Infrastruktur

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Durch die möglichen Auswirkungen sind die Anwohnerinnen signifikant betroffen. Die o. g. Planungen haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten.
Entgegen der Begründung zur 8. FNP-Änderung besteht keine sehr gute verkehrliche Infrastruktur für den Raum Biestow. Alleine ein Autobahnanschluss, eine Landesstraße und ein Straßenbahngleis sind kein Indiz für eine sehr gute verkehrliche Erschließung in und um Biestow.
Fußläufig und fahrradtechnisch sind die Voraussetzungen aus ortskundiger Sicht im betroffenen Raum schlecht. Für die FNP-Planung der Gemeinde wird eine zukunftsorientierte Rad- und Fußwegeplanung, insbesondere im Alltagsverkehr gefordert. Hinzu kommt die Gemeindeaufgabe für die Erholungs- und Freiraumfunktion inklusive für Rostocker: innen zu schaffen. Stadteinwärts gibt es einen schmalen Geh- und Radweg. Stadtauswärts gibt es keinen Geh- und Radweg. Bei der erfolgten Mobilitätsentwicklung hinsichtlich der Geschwindigkeiten bei Radfahrenden können nur getrennte Wege künftig verfolgt werden. Beidseitig sind Rad- und Gehwege an vorhandenen Straßen zu schaffen.

Die Reichweite der Straßenbahn ist fachlich für einen sehr guten Ausgangspunkt auf einen engen Aktionsradius begrenzt und trifft hier nur in einem kleinen begrenzten Bereich zu.

Die Infrastruktur wächst nicht mit der Stadt- und Dorfplanung. Sie muss bei diesen Ausmaßen neu geschaffen werden und belastet künftig unzählige Haushalte der Hansestadt Rostock nachhaltig, betrachtet man nur beispielhaft den Straßenraum/-verkehr. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße zusätzliche Verkehre bis zu 300 WE aufnehmen. Ansonsten sind neue Straßen zu schaffen. Beabsichtige Entwicklungen fordern Untersuchungen, Konzepte und Planungen für den Gesamtraum. In Summe sind wohl 800

Zu 4.2

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 4.3.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können nicht nachvollzogen werden. Fehlen-de Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Wohneinheiten usw. geplant (es liegt keine ganzheitliche Betrachtung vor). Erhebliche Verkehre werden auch von den Sondergebieten ausgehen, die nicht nur Biestow betreffen werden. Erforderliche Planungen fehlen und sind im Rahmen der langfristigen FNP-Planung zu erarbeiten.

Vermutete Verkehre stellen nicht zumutbare Lärm- und Emissionsquellen dar. Die Lärmprognose ist unzureichend und untersucht nicht die Auswirkungen auf die Umgebung.

Die technische Infrastruktur für eine großflächige Bebauung südlich Biestow ist nicht vorhanden und muss in Gänze neu geschaffen werden. Die Beeinträchtigungen sind für die Umwelt und den Menschen ohne entsprechende Planungen/ Untersuchungen gegeben. Unzweckmäßig und unwirtschaftlich ist dies ohnehin.

6. Öffentlichkeitbeteiligung

Der Verein „Leben in Biestow e.V." ist seit Jahren offen für die Bemühungen der HRO und des Umlandes, für zukünftige neue Einwohner von Rostock zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig unterstützt er die Bestrebungen der Stadt, ein lebenswertes Umfeld zu generieren und in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Pflanzen- und Tierwelt zu schützen. Er brachte bereits mit Unterstützung der Bürgerschaftsfraktionen Änderungsvorschläge zu den geplanten Wohngebieten Nobelstraße und Kiefernweg ein. Aktiv brachte und bringt er sich zu Fragen des Zukunftsplans Rostock, zum Mobilitätsplan Zukunft der Hansestadt Rostock, zu Fragen der Bevölkerungsentwicklung und Segregation ein. In den Ortsbeiratssitzungen ist er fester Bestandteil vor Ort, aber ebenso in den Ausschüssen der Bürgerschaft und den Beiräten (z.B. Biestow-Beirat oder Planungs- und Gestaltungsbeirat).
Seit 2016 und immer wieder schriftlich fixiert fordern sowohl der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock als auch der Verein auf, einen fachübergreifenden Architektenwettbewerb für Biestow als Grundlage für Bebauungspläne. Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat mehrfach seine Unterstützung angeboten und seine Mitwirkung eingefordert. Die kollektive Gestaltung der Stadt Rostock wird hier durch eine Planung der Gemeinde Papendorf konterkariert. Die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung einerseits als auch der Biestow-Beirat andererseits sind hier in diesem Prozess missachtet und ignoriert worden – gesetzliche Grundlagen spielen keine Rolle.

7. Transparenz

Es sollte lediglich ein Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließungsstraße zum benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Nobelstraße" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgestellt werden. Sowohl die Wohnraumbedürfnisse der Gemeinde als auch die Nahversorgung und soziale Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenwohnstätten) wurden und werden in ausreichendem Umfang an anderer Stelle geplant. Tatsächlich betrachtet die Gemeinde das Plangebiet bis heute als städtische Randlage, die nur zufällig in ihrem Hoheitsgebiet liegt. Die tatsächlichen Gründe für die Erstellung eines Bebauungsplans in dieser Größe und Nutzungsabsicht sind ganz anderer Natur.

Fazit:
Die Auslegung und Bekanntmachung der 8. Änderung des FNP Papendorfs nehmen wir zum Anlass und widersprechen ausdrücklich dem Vorhaben insgesamt. Der Entwurf in all seinen Bestandteilen ist unvollständig, in Teilen fehlerhaft und steht einer fachlich qualifizierten Fachplanung entgegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Biestow und mittelbar der Südstadt ist derzeit ausgeschlossen. Sie steht auch übergeordneten Plänen und Programmen entgegen.

Zu 5.

Die Erläuterungen zur Bestandsituation im Ortsteil Biestow werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausprägung der Verkehrssysteme im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die betrifft gleichermaßen alle übrigen technischen Erschließungssysteme.
Die angesprochene Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 5.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 5.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 5.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.

Zu 5.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 6 u. 7.

Die Erläuterungen und Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Fazit:

s. oben genannte Punkte.

7

Der Aufstellungsbeschluss „Nobelstraße" von Rostock aus 2016 und eine daraus resultierende bauliche Konzeption sah überwiegend EFH vor. Wir fordern die Verantwortlichen auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

Was ist unser Ziel?

Wir wollen keine teure, große Maximallösung, sondern eine ***angepasste, vernünftige Lösung*** mit einem angemessenen Verhältnis von Aufwand (*nicht nur finanzielle Kosten!*) und Nutzen und fordern:

- die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Innenentwicklung vor der hier stattfindenden Außenentwicklung
- die Innenwicklung durch Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen
- die Innenentwicklung den Umbau vorhandener Wohnungen in den Stadtteilen Rostocks zu attraktiven Wohnstandorten
- Innenentwicklung durch die Überbauung von Parkplatzflächen (Bsp. bundesweit vorhanden), Garagenkomplexen, Einzelhandelsstandorten
- die Umsetzung von in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (z.B. Werftdreieck, Groter Pohl)
- keine weitere Bodenvernichtung in den Außenbereichen der HRO
- die Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur im Sinne einer gewandelten Klimapolitik
- eine ehrliche, offene, verlässliche und nachhaltige Stadtentwicklung unter transparenter Beteiligung der hier Wohnenden und Hinzuziehenden
- eine ausgewogene Stadtentwicklung im Gesamtkontext der Stadt
- weniger zerstörerische Eingriffe und einen sensibleren Umgang mit Natur und Landschaft
- eine Kursänderung hin zur Reduzierung von Kosten um mehrere Millionen Euro bzw. Investition in die Änderung der Bestandsbauten.
- speziell fehlen in Biestow öffentlich nutzbare Grünflächen, alltagstaugliche Rad- und Gehwege und Vereinsräume.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Die nebenstehenden Ziele werden zur Kenntnis genommen. Die diesen Bebauungsplan betreffenden Aspekte wurden unter den Punkten 1. bis 7. erörtert.

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

per E-Mail: f.mueller@warnow-west.de
und amt@warnow-west.de

26.05.2025

Einwendungen gegen die 8. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Anwohner aus Biestow, [redacted]

Öffentlich lagen folgende Unterlagen zur Einsicht und Stellungnahme bis zum 26.05.2025 aus:

- Amtliche Bekanntmachung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Papendorf vom 07.04.2025
- Entwurf Plan (Stand 03.02.2025)
- Entwurf Begründung (Stand 03.02.2025)
- Umweltbericht (Dokument), Verf. Umwelt & Planung Lebahn vom 09.12.2024
- Umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-oeffentliche-auslegung-des-entwurfes-ueber-die-8-aenderung-des-flaechennutzungsplanes/

Die erarbeiteten Unterlagen sind insgesamt unvollständig und in Teilen unqualifiziert. So ermöglichen diese den Betroffenen mangels Masse nur vage und globale Anhalte für Einwendungen. Schon alleine deshalb ist der Plan nicht verwertbar und ggf. rechtswidrig.

Die Gemeinde Papendorf hat mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) an der nördlichen Gemeindeaußengrenze im benannten Geltungsbereich 1 (zukünftiges B-Plan-Gebiet „Am Schwanensoll") eine unbegründete, völlig überdimensionierte und auch mangels fehlender Infrastruktur unverhältnismäßig unwirtschaftliche und insgesamt kostenintensive kultur-, landschafts- und umweltzerstörende partielle Flächennutzungsplanung vorgelegt: der geplante Geltungsbereich weist eine Umgehungsstraße für die Hansestadt Rostock auf, zwei Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel, Pflegeheim, Betreutem Wohnen, Gewerbeansiedlungen wie Handel, Gastronomie, Beherbergung, Büro, Verwaltung, Soziales, ein Blockheizkraftwerk, eine Pumpstation sowie die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt auch für Änderungen des Planes. Die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Geltungsbereich Bau- und Grünflächen dar. Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Ergänzend werden 400 Wohnungseinheiten in untypischer und vielgeschossiger Bauweise vorgesehen.
Insgesamt werden dafür 14,5 Hektar hochwertiger Ackerboden und geschützte Biotope verbraucht und in weiten Teilen neu versiegelt. Von Süden nach Norden wird die gewaltige ortsunübliche Baumasse das neue „Tor" des Rostocker Stadtteils Biestow in etwa einer erlebbaren Breite von 500 Metern.
Das ist fehl am Platz. Es ist entschieden zu groß, zu teuer und der relativ geringe erzielbare Nutzen steht in keinem Verhältnis zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung von Natur- und Artenschutz, Klima, Boden, Denkmal, Identität, Steigerung des Verkehrs, des Lärms und den Kosten im mehrstelligen Millionenbereich.

Was spricht gegen Neu-Papendorf oder Groß-Biestow?

- der nicht nachgewiesene Bedarf für einen neuen Stadtteil
- der geringe Nutzen
- die Folgeprobleme, die der Neubau erst schafft u. a. für Alt- und Neubewohner
- die immensen Kosten und das schlechte Kosten-Nutzen-Verhältnis
- die Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Gemeinden
- der Verlust des Landschaftsbildes des denkmalgeschützten, ländlich geprägten Biestow mit 95 % Einfamilien- und ähnlichen Häusern
- die erhebliche Beeinträchtigung und/ oder Verlust des Denkmals Dorfkern Biestow
- die Probleme für den Gewässerschutz (Verlust der Sölle)
- der Verlust der biologischen Vielfalt
- die Beeinträchtigung von Landschaft und Natur
- der Lebensraumverlust für ansässige Tiere (u. a. Weißstoch, Rotbauchunke, Fledermäuse)
- die Beeinträchtigung des Klimas, insbesondere des Mikroklimas
- die Beeinträchtigung des Ortes im Bereich fehlender Infrastruktur – Wege- und damit verbundenen Lärm
- weiteres bekanntes Voranschreiten der Segregation in der Hansestadt Rostock
- die planungstechnischen Mängel

Hier unsere Kritik und Einwendungen

1. **kein Planungsanlass und -erfordernis**

Für die Gemeinde Papendorf ist eine derart geartete „städtebauliche Entwicklung" nicht erforderlich und begründbar. Begründende Unterlagen, Beurteilungen, Berichte, Untersuchungen und Fachplanungen liegen nicht vor. Zur unmittelbaren Entwicklung und ähnlichen Planungsanlässen der Hansestadt Rostock wurde in Gänze keine Unterlagen bekanntgemacht und entsprechend begründet.
Beurteilungen sowie Abwägungen von Betroffenheiten sind allgemein und nicht speziell auf den Planungsraum angepasst und werden nicht aufgeführt. Die fehlende Aufstellung eines neuen ganzheitlichen FNP der Gemeinde Papendorf führt zum Fehlen einer Darstellung

- der verkehrlichen und technischen Infrastrukturentwicklung und deren Auswirkungen auf den Bestand,
- zur Freiraumentwicklungsplanung,
- zur Entwicklung und Sicherung der Kulturlandschaft (u.a. Biestower Feldflur, Biestow)
- zur Kompensationsplanung,
- von Ausgleichsflächen für Fauna und Flora,
- einer nachhaltigen Wohnbauentwicklungsplanung,
- zur Bestandssicherung der Ortsteile sowie der Nachbargemeinden,

Die nebenstehend genannten Stichworte werden im Folgenden erörtert und geprüft.

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet.
Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis, sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Zu 1.

In der 8. Änderung sind Wohnbauflächen, sowie Sondergebiete für soziale Einrichtung und Einzelhandel vorgesehen. Tatsächlich handelt es sich bei der nun auch im Bebauungsplan Nr. 24 geplanten Bebauung ganz überwiegend und mithin auch vorrangig um Wohnbebauung. Hierzu gehört insbesondere auch die geplante Nutzung des SO2 als Einrichtung zum Betreuten Wohnen und zur Pflege. Hierbei handelt es sich bereits dem Wortlaut nach um Wohnnutzung, welche bereits vom Flächennutzungsplan in der Fassung vor der 8. Änderung vorgesehen war. Unabhängig davon, ob eine auch mögliche Pflegeeinrichtung die Kriterien des Wohnbegriffes erfüllt, handelt es sich hierbei jedenfalls um eine Anlage für soziale Zwecke, welche sowohl in einem allgemeinen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie in einem reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig ist. Aufgrund des besonderen Charakters des SO2, insbesondere aufgrund der Zielsetzung, hier kein allgemeines Wohnen zuzulassen, wird die Flächenausweisung als Sondergebiet gewählt. Aber auch Im SO1 sind überwiegend Nutzungen zulässig, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet mindestens ausnahmsweise zulässig sind (Einzelhandel nur im Untergeschoss).
Vor diesem Hintergrund ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine offenkundigen städtebaulichen Konflikte zum nördlich gelegenen Gebiet, dass ebenfalls als Wohngebiet zu charakterisieren ist.
Die weiteren nebenstehend angesprochenen Punkte werden entsprechend dem Generalisierungsgrad der Flächennutzungsplanebene in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanung einschließlich Umweltbericht erörtert. Die konkretere Betrachtung der genannten Themenbereiche obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- zum Gewässerschutz.

Aus diesem Grunde wird eine Betroffenheit für die hier Wohnenden und unseren Verein angenommen. Sollten o. g. Planungsabsichten zum Tragen kommen, sind die Vereinsziele und -zwecke gefährdet.

2. Sozialgebundenheit, Identität

Die Sozialgebundenheit des Menschen führt zu bestimmten räumlichen Organisationsmustern wie Stadtteilen und Quartieren. Daraus entsteht aber auch die Bedeutung der Stadtgeschichte für die Bewertung der Struktur: Menschen können nicht nur in der Gegenwart leben. Vergangenheit und Zukunft sind Lebensdimensionen, die das Individuum und die existierende Gesellschaft in eine Periode der Menschheitsgeschichte einbinden, deren örtliche Ausprägung erst Chancen der Identifikation und Bindung eröffnet. Weil die physische Struktur langlebig und träge ist, bildet sie in Ländern mit einer langen Stadtkultur einen stabilen Rahmen für das Leben der Menschen in den Städten. Die lebende Generation muss sich daher weitgehend mit dem arrangieren, was ihr die vorhergehenden Generationen hinterlassen haben. Die Anpassung an neue Bedürfnisse ist bei größeren Städten nur in kleinen Schritten und nur begrenzt möglich. Die bauliche Vergangenheit ist so integrierter Bestandteil der Gegenwart. Sie ist auch ein Maßstab für die Kontrolle des Neuen.
Herausragend und langfristig wirksam ist die kulturelle Bedeutung der historischen Kerne und die außerordentliche Empfindlichkeit dieser Bereiche gegen größere Eingriffe. Mit der Zeit bildet sich offensichtlich ein labiles und sensibles Gleichgewicht zwischen Strukturen und Inhalten, aber auch zwischen Funktion und Gestalt heraus.
Planerisch ist es daher wesentlich, neben Bereichen der Veränderung Pole der Stabilität zu sichern, weil sie mit der Wiedererkennbarkeit, mit dem Bild der Stadt und mit ihrer Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft und daher mit den Identifikationsmöglichkeiten ihrer Bewohner zu tun haben. Schließlich ist im „Zeitraffer" zu erkennen, dass sich innerhalb des scheinbar festgefügten Rahmens aus Netzen und Baustrukturen ein permanenter kleinteiliger Wandel vollzieht, die stabil wirkende Struktur sich mithin in einer permanenten Bewegung der Mikroanpassung an neue Anforderungen befindet und damit eine Erneuerung von Systemelementen erzeugt, ohne die das Gesamtgefüge nicht überlebensfähig wäre.
Vor diesem Hintergrund ist die vorgelegte Planung für Biestow vernichtend. Biestow ist nicht vergleichbar mit anderen Rostocker Stadtteilen, welche durchaus großstätisch und urban daher kommen. Maximal eine ländlich geprägte und zeitlich gezogene Entwicklung kann für Biestow Anwendung finden. Der Denkmalbereich Dorflage Biestow und seine angrenzenden Quatiere geben die weitere Entwicklungsoptionen vor. Alles andere ist unverhältnismäßig und planerisch unverantwortlich. Das Beschriebene muss durch die 8. FNP Änderung Beachtung finden.
Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Bebauung, Stadtentwicklung

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde Papendorf schließt südöstlich an die Bebauung von Rostock-Biestow an und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde ca. 5 km vom Kernort.

Zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch den Bebauungsplan Nr. 24 nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow". Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Das städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Zu 2.

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.
Südlich der Planstraße A wird eine Zone mit verdichteten Geschosswohnungsbau geschaffen, die einen deutlichen städtebaulichen Akzent an der Haupterschließungsachse bildet.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

4

Städtebauliche Entwicklung wie hier geplant sind unverhältnismäßig und unbegründet. Beeineinträchtigungen, negative Auswirkung und Folgen müssen die Bewohner: innen von Biestow und der Südstadt tragen. Der FNP ist zu hinterfragen. Dank Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe stehen EFH. Planungsabsichten brechen ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Die Baumassen sind insgesamt immens, die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zur bestehenden angrenzenden baulichen Festsetzung. Die geplante Bebauung ist deutlich höher sowie massiger als die angrenzenden EFH und Doppelhäuser. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebiet ist nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung ist offensichtlich auf schnellen und maximalen Gewinn ausgerichtet und damit mitnichten im Interesse der Allgemeinheit und spricht für eine notwendige Daseinsvorsorge. Es ist abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential insbesondere mit den Anwohnern und dem Verein Leben in Biestow haben wird.
Insoweit ein Planungserfordernis begründet werden sollte, sind Baugebiete Innerorts und an schienengebunderier Infrastruktur auszuweisen. Der Ortsteil Papendorf hat den Bahnanschluss und kann sich so im Sinne der Förderung des ÖPNP sehr gut entwickeln und eigenständig entwicklen. Der bereits seit Jahren bestehende Zersiedlung des südlichen Raumes könne damit noch gestoppt werden.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter und Ausdehnungen von mehr als 50 m zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

4. Umwelt

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind durch die Planung signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerk und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadtteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren. Ein Beispiel: Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten. Das Flächendenkmal Ortskern Biestow spielt keine Rolle.

4.1 Klimawandel, Mikroklima, Frischluftentstehung

Das Mikroklima wird negativ verändert. Die massive Bebauung sowie Flächeninanspruchnahme hat insgesamt auf die Dorfgemeinschaft beeinträchtigende und nachhaltige Auswirkungen auf das Stadtteilklima, insoweit keine belastbaren Ausgleichsmaßnahmen durch Großgrün sowie Flächenentsiegelung in Altbiestow geschaffen werden. Die Auswirkungen auf das Thema Klima ist nicht hinreichend untersucht worden. Wir fordern Klimaausgleichsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil.

Zu 3.

Siehe Erläuterungen zu den Punkten 1. Und 2.

Zu 4.1

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

4.2 Boden, Bodenschutz

Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen in Teilen als sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.
Zu hinterfragen sind diesbezüglich auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden und schränkt die Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Flächen ein.

4.3 Natur- und Artenschutz

Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf die Biestower Feldflur, insbesondere die Gewässer (offen und geschlossen). Biotope werden nachhaltig gestört und beeinflusst Leider fehlen hinreichende Aussagen zum Regenwassermanagement. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind nicht bearbeitet. Wir fordern, die bestehenden Kleingewässer in Biestow zu untersuchen und den Erhalt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Gewässer wie beispielsweise der Dorfteich haben steten Wasserabfall.

5. Verkehrs- und technische Infrastruktur

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Durch die möglichen Auswirkungen sind die Anwohnerinnen signifikant betroffen. Die o. g. Planungen haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten.
Entgegen der Begründung zur 8. FNP-Änderung besteht keine sehr gute verkehrliche Infrastruktur für den Raum Biestow. Alleine ein Autobahnanschluss, eine Landesstraße und ein Straßenbahngleis sind kein Indiz für eine sehr gute verkehrliche Erschließung in und um Biestow.
Fußläufig und fahrradtechnisch sind die Voraussetzungen aus ortskundiger Sicht im betroffenen Raum schlecht. Für die FNP-Planung der Gemeinde wird eine zukunftsorientierte Rad- und Fußwegeplanung, insbesondere im Alltagsverkehr gefordert. Hinzu kommt die Gemeindeaufgabe für die Erholungs- und Freiraumfunktion inklusive für Rostocker: innen zu schaffen. Stadteinwärts gibt es einen schmalen Geh- und Radweg. Stadtauswärts gibt es keinen Geh- und Radweg. Bei der erfolgten Mobilitätsentwicklung hinsichtlich der Geschwindigkeiten bei Radfahrenden können nur getrennte Wege künftig verfolgt werden. Beidseitig sind Rad- und Gehwege an vorhandenen Straßen zu schaffen.

Die Reichweite der Straßenbahn ist fachlich für einen sehr guten Ausgangspunkt auf einen engen Aktionsradius begrenzt und trifft hier nur in einem kleinen begrenzten Bereich zu.

Die Infrastruktur wächst nicht mit der Stadt- und Dorfplanung. Sie muss bei diesen Ausmaßen neu geschaffen werden und belastet künftig unzählige Haushalte der Hansestadt Rostock nachhaltig, betrachtet man nur beispielhaft den Straßenraum/-verkehr. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße zusätzliche Verkehre bis zu 300 WE aufnehmen. Ansonsten sind neue Straßen zu schaffen. Beabsichtige Entwicklungen fordern Untersuchungen, Konzepte und Planungen für den Gesamtraum. In Summe sind wohl 800

Zu 4.2

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 4.3.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können nicht nachvollzogen werden. Fehlen-de Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Wohneinheiten usw. geplant (es liegt keine ganzheitliche Betrachtung vor). Erhebliche Verkehre werden auch von den Sondergebieten ausgehen, die nicht nur Biestow betreffen werden. Erforderliche Planungen fehlen und sind im Rahmen der langfristigen FNP-Planung zu erarbeiten.

Vermutete Verkehre stellen nicht zumutbare Lärm- und Emissionsquellen dar. Die Lärmprognose ist unzureichend und untersucht nicht die Auswirkungen auf die Umgebung.

Die technische Infrastruktur für eine großflächige Bebauung südlich Biestow ist nicht vorhanden und muss in Gänze neu geschaffen werden. Die Beeinträchtigungen sind für die Umwelt und den Menschen ohne entsprechende Planungen/ Untersuchungen gegeben. Unzweckmäßig und unwirtschaftlich ist dies ohnehin.

6. Öffentlichkeitbeteiligung

Der Verein „Leben in Biestow e.V." ist seit Jahren offen für die Bemühungen der HRO und des Umlandes, für zukünftige neue Einwohner von Rostock zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig unterstützt er die Bestrebungen der Stadt, ein lebenswertes Umfeld zu generieren und in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Pflanzen- und Tierwelt zu schützen. Er brachte bereits mit Unterstützung der Bürgerschaftsfraktionen Änderungsvorschläge zu den geplanten Wohngebieten Nobelstraße und Kiefernweg ein. Aktiv brachte und bringt er sich zu Fragen des Zukunftsplans Rostock, zum Mobilitätsplan Zukunft der Hansestadt Rostock, zu Fragen der Bevölkerungsentwicklung und Segregation ein. In den Ortsbeiratssitzungen ist er fester Bestandteil vor Ort, aber ebenso in den Ausschüssen der Bürgerschaft und den Beiräten (z.B. Biestow-Beirat oder Planungs- und Gestaltungsbeirat).
Seit 2016 und immer wieder schriftlich fixiert fordern sowohl der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock als auch der Verein auf, einen fachübergreifenden Architektenwettbewerb für Biestow als Grundlage für Bebauungspläne. Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat mehrfach seine Unterstützung angeboten und seine Mitwirkung eingefordert. Die kollektive Gestaltung der Stadt Rostock wird hier durch eine Planung der Gemeinde Papendorf konterkariert. Die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung einerseits als auch der Biestow-Beirat andererseits sind hier in diesem Prozess missachtet und ignoriert worden – gesetzliche Grundlagen spielen keine Rolle.

7. Transparenz

Es sollte lediglich ein Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließungsstraße zum benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Nobelstraße" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgestellt werden. Sowohl die Wohnraumbedürfnisse der Gemeinde als auch die Nahversorgung und soziale Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenwohnstätten) wurden und werden in ausreichendem Umfang an anderer Stelle geplant. Tatsächlich betrachtet die Gemeinde das Plangebiet bis heute als städtische Randlage, die nur zufällig in ihrem Hoheitsgebiet liegt. Die tatsächlichen Gründe für die Erstellung eines Bebauungsplans in dieser Größe und Nutzungsabsicht sind ganz anderer Natur.

Fazit:
Die Auslegung und Bekanntmachung der 8. Änderung des FNP Papendorfs nehmen wir zum Anlass und widersprechen ausdrücklich dem Vorhaben insgesamt. Der Entwurf in all seinen Bestandteilen ist unvollständig, in Teilen fehlerhaft und steht einer fachlich qualifizierten Fachplanung entgegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Biestow und mittelbar der Südstadt ist derzeit ausgeschlossen. Sie steht auch übergeordneten Plänen und Programmen entgegen.

Zu 5.

Die Erläuterungen zur Bestandsituation im Ortsteil Biestow werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausprägung der Verkehrssysteme im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die betrifft gleichermaßen alle übrigen technischen Erschließungssysteme.
Die angesprochene Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 5.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 5.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 5.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.

Zu 5.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 6 u. 7.

Die Erläuterungen und Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Fazit:

s. oben genannte Punkte.

Der Aufstellungsbeschluss „Nobelstraße" von Rostock aus 2016 und eine daraus resultierende bauliche Konzeption sah überwiegend EFH vor. Wir fordern die Verantwortlichen auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

Was ist unser Ziel?

Wir wollen keine teure, große Maximallösung, sondern eine ***angepasste, vernünftige Lösung*** mit einem angemessenen Verhältnis von Aufwand (*nicht nur finanzielle Kosten!*) und Nutzen und fordern:

- die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Innenentwicklung vor der hier stattfindenden Außenentwicklung
- die Innenwicklung durch Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen
- die Innenentwicklung den Umbau vorhandener Wohnungen in den Stadtteilen Rostocks zu attraktiven Wohnstandorten
- Innenentwicklung durch die Überbauung von Parkplatzflächen (Bsp. bundesweit vorhanden), Garagenkomplexen, Einzelhandelsstandorten
- die Umsetzung von in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (z.B. Werftdreieck, Groter Pohl)
- keine weitere Bodenvernichtung in den Außenbereichen der HRO
- die Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur im Sinne einer gewandelten Klimapolitik
- eine ehrliche, offene, verlässliche und nachhaltige Stadtentwicklung unter transparenter Beteiligung der hier Wohnenden und Hinzuziehenden
- eine ausgewogene Stadtentwicklung im Gesamtkontext der Stadt
- weniger zerstörerische Eingriffe und einen sensibleren Umgang mit Natur und Landschaft
- eine Kursänderung hin zur Reduzierung von Kosten um mehrere Millionen Euro bzw. Investition in die Änderung der Bestandsbauten.
- speziell fehlen in Biestow öffentlich nutzbare Grünflächen, alltagstaugliche Rad- und Gehwege und Vereinsräume.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Die nebenstehenden Ziele werden zur Kenntnis genommen. Die diesen Bebauungsplan betreffenden Aspekte wurden unter den Punkten 1. bis 7. erörtert.

[redacted]

Rostock, 26.05.2025

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

per E-Mail: f.mueller@warnow-west.de
und amt@warnow-west.de

26.05.2025

Einwendungen gegen die 8. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Anwohner aus 18059 Rostock, [redacted]

Öffentlich lagen folgende Unterlagen zur Einsicht und Stellungnahme bis zum 26.05.2025 aus:

- Amtliche Bekanntmachung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Papendorf vom 07.04.2025
- Entwurf Plan (Stand 03.02.2025)
- Entwurf Begründung (Stand 03.02.2025)
- Umweltbericht (Dokument), Verf. Umwelt & Planung Lebahn vom 09.12.2024
- Umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-oeffentliche-auslegung-des-entwurfes-ueber-die-8-aenderung-des-flaechennutzungsplanes/

Die erarbeiteten Unterlagen sind insgesamt unvollständig und in Teilen unqualifiziert. So ermöglichen diese den Betroffenen mangels Masse nur vage und globale Anhalte für Einwendungen. Schon alleine deshalb ist der Plan nicht verwertbar und ggf. rechtswidrig.

Die Gemeinde Papendorf hat mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) an der nördlichen Gemeindeaußengrenze im benannten Geltungsbereich 1 (zukünftiges B-Plan-Gebiet „Am Schwanensoll") eine unbegründete, völlig überdimensionierte und auch mangels fehlender Infrastruktur unverhältnismäßig unwirtschaftliche und insgesamt kostenintensive kultur-, landschafts- und umweltzerstörende partielle Flächennutzungsplanung vorgelegt: der geplante Geltungsbereich weist eine Umgehungsstraße für die Hansestadt Rostock auf, zwei Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel, Pflegeheim, Betreutem Wohnen, Gewerbeansiedlungen wie Handel, Gastronomie, Beherbergung, Büro, Verwaltung, Soziales, ein Blockheizkraftwerk, eine Pumpstation sowie die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Ergänzend werden 400 Wohnungseinheiten in untypischer und vielgeschossiger Bauweise vorgesehen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennut-zung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzu-stellen. Dies gilt auch für Änderungen des Planes. Die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Geltungsbereich Bau- und Grünflächen dar. Die städte-bauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bau-leitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden auf-grund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Insgesamt werden dafür 14,5 Hektar hochwertiger Ackerboden und geschützte Biotope verbraucht und in weiten Teilen neu versiegelt. Von Süden nach Norden wird die gewaltige ortsunübliche Baumasse das neue „Tor" des Rostocker Stadtteils Biestow in etwa einer erlebbaren Breite von 500 Metern.
Das ist fehl am Platz. Es ist entschieden zu groß, zu teuer und der relativ geringe erzielbare Nutzen steht in keinem Verhältnis zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung von Natur- und Artenschutz, Klima, Boden, Denkmal, Identität, Steigerung des Verkehrs, des Lärms und den Kosten im mehrstelligen Millionenbereich.

Was spricht gegen Neu-Papendorf oder Groß-Biestow?

- der nicht nachgewiesene Bedarf für einen neuen Stadtteil
- der geringe Nutzen
- die Folgeprobleme, die der Neubau erst schafft u. a. für Alt- und Neubewohner
- die immensen Kosten und das schlechte Kosten-Nutzen-Verhältnis
- die Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Gemeinden
- der Verlust des Landschaftsbildes des denkmalgeschützten, ländlich geprägten Biestow mit 95 % Einfamilien- und ähnlichen Häusern
- die erhebliche Beeinträchtigung und/ oder Verlust des Denkmals Dorfkern Biestow
- die Probleme für den Gewässerschutz (Verlust der Sölle)
- der Verlust der biologischen Vielfalt
- die Beeinträchtigung von Landschaft und Natur
- der Lebensraumverlust für ansässige Tiere (u. a. Weißstoch, Rotbauchunke, Fledermäuse)
- die Beeinträchtigung des Klimas, insbesondere des Mikroklimas
- die Beeinträchtigung des Ortes im Bereich fehlender Infrastruktur – Wege- und damit verbundenen Lärm
- weiteres bekanntes Voranschreiten der Segregation in der Hansestadt Rostock
- die planungstechnischen Mängel

Hier unsere Kritik und Einwendungen

1. **kein Planungsanlass und -erfordernis**

Für die Gemeinde Papendorf ist eine derart geartete „städtebauliche Entwicklung" nicht erforderlich und begründbar. Begründende Unterlagen, Beurteilungen, Berichte, Untersuchungen und Fachplanungen liegen nicht vor. Zur unmittelbaren Entwicklung und ähnlichen Planungsanlässen der Hansestadt Rostock wurde in Gänze keine Unterlagen bekanntgemacht und entsprechend begründet.
Beurteilungen sowie Abwägungen von Betroffenheiten sind allgemein und nicht speziell auf den Planungsraum angepasst und werden nicht aufgeführt. Die fehlende Aufstellung eines neuen ganzheitlichen FNP der Gemeinde Papendorf führt zum Fehlen einer Darstellung

- der verkehrlichen und technischen Infrastrukturentwicklung und deren Auswirkungen auf den Bestand,
- zur Freiraumentwicklungsplanung,
- zur Entwicklung und Sicherung der Kulturlandschaft (u.a. Biestower Feldflur, Biestow)
- zur Kompensationsplanung,
- von Ausgleichsflächen für Fauna und Flora,
- einer nachhaltigen Wohnbauentwicklungsplanung,
- zur Bestandssicherung der Ortsteile sowie der Nachbargemeinden,
- zum Gewässerschutz.

Die nebenstehend genannten Stichworte werden im Folgenden erörtert und geprüft.

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet.
Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis, sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf
	Zu 1. In der 8. Änderung sind Wohnbauflächen, sowie Sondergebiete für soziale Einrichtung und Einzelhandel vorgesehen. Tatsächlich handelt es sich bei der nun auch im Bebauungsplan Nr. 24 geplanten Bebauung ganz überwiegend und mithin auch vorrangig um Wohnbebauung. Hierzu gehört insbesondere auch die geplante Nutzung des SO2 als Einrichtung zum Betreuten Wohnen und zur Pflege. Hierbei handelt es sich bereits dem Wortlaut nach um Wohnnutzung, welche bereits vom Flächennutzungsplan in der Fassung vor der 8. Änderung vorgesehen war. Unabhängig davon, ob eine auch mögliche Pflegeeinrichtung die Kriterien des Wohnbegriffes erfüllt, handelt es sich hierbei jedenfalls um eine Anlage für soziale Zwecke, welche sowohl in einem allgemeinen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie in einem reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig ist. Aufgrund des besonderen Charakters des SO2, insbesondere aufgrund der Zielsetzung, hier kein allgemeines Wohnen zuzulassen, wird die Flächenausweisung als Sondergebiet gewählt. Aber auch Im SO1 sind überwiegend Nutzungen zulässig, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet mindestens ausnahmsweise zulässig sind (Einzelhandel nur im Untergeschoss). Vor diesem Hintergrund ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine offenkundigen städtebaulichen Konflikte zum nördlich gelegenen Gebiet, dass ebenfalls als Wohngebiet zu charakterisieren ist. Die weiteren nebenstehend angesprochenen Punkte werden entsprechend dem Generalisierungsgrad der Flächennutzungsplanebene in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanung einschließlich Umweltbericht erörtert. Die konkretere Betrachtung der genannten Themenbereiche obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aus diesem Grunde wird eine Betroffenheit für die hier Wohnenden und unseren Verein angenommen. Sollten o. g. Planungsabsichten zum Tragen kommen, sind die Vereinsziele und -zwecke gefährdet.

2. Sozialgebundenheit, Identität

Die Sozialgebundenheit des Menschen führt zu bestimmten räumlichen Organisationsmustern wie Stadtteilen und Quartieren. Daraus entsteht aber auch die Bedeutung der Stadtgeschichte für die Bewertung der Struktur: Menschen können nicht nur in der Gegenwart leben. Vergangenheit und Zukunft sind Lebensdimensionen, die das Individuum und die existierende Gesellschaft in eine Periode der Menschheitsgeschichte einbinden, deren örtliche Ausprägung erst Chancen der Identifikation und Bindung eröffnet. Weil die physische Struktur langlebig und träge ist, bildet sie in Ländern mit einer langen Stadtkultur einen stabilen Rahmen für das Leben der Menschen in den Städten. Die lebende Generation muss sich daher weitgehend mit dem arrangieren, was ihr die vorhergehenden Generationen hinterlassen haben. Die Anpassung an neue Bedürfnisse ist bei größeren Städten nur in kleinen Schritten und nur begrenzt möglich. Die bauliche Vergangenheit ist so integrierter Bestandteil der Gegenwart. Sie ist auch ein Maßstab für die Kontrolle des Neuen.
Herausragend und langfristig wirksam ist die kulturelle Bedeutung der historischen Kerne und die außerordentliche Empfindlichkeit dieser Bereiche gegen größere Eingriffe. Mit der Zeit bildet sich offensichtlich ein labiles und sensibles Gleichgewicht zwischen Strukturen und Inhalten, aber auch zwischen Funktion und Gestalt heraus.
Planerisch ist es daher wesentlich, neben Bereichen der Veränderung Pole der Stabilität zu sichern, weil sie mit der Wiedererkennbarkeit, mit dem Bild der Stadt und mit ihrer Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft und daher mit den Identifikationsmöglichkeiten ihrer Bewohner zu tun haben. Schließlich ist im „Zeitraffer" zu erkennen, dass sich innerhalb des scheinbar festgefügten Rahmens aus Netzen und Baustrukturen ein permanenter kleinteiliger Wandel vollzieht, die stabil wirkende Struktur sich mithin in einer permanenten Bewegung der Mikroanpassung an neue Anforderungen befindet und damit eine Erneuerung von Systemelementen erzeugt, ohne die das Gesamtgefüge nicht überlebensfähig wäre.
Vor diesem Hintergrund ist die vorgelegte Planung für Biestow vernichtend. Biestow ist nicht vergleichbar mit anderen Rostocker Stadtteilen, welche durchaus großstädtisch und urban daher kommen. Maximal eine ländlich geprägte und zeitlich gezogene Entwicklung kann für Biestow Anwendung finden. Der Denkmalbereich Dorflage Biestow und seine angrenzenden Quatiere geben die weitere Entwicklungsoptionen vor. Alles andere ist unverhältnismäßig und planerisch unverantwortlich. Das Beschriebene muss durch die 8. FNP Änderung Beachtung finden.
Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Bebauung, Stadtentwicklung

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde Papendorf schließt südöstlich an die Bebauung von Rostock-Biestow an und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde ca. 5 km vom Kernort. Städtebauliche Entwicklung wie hier geplant sind unverhältnismäßig und unbegründet. Beeinträchtigungen, negative Auswirkung und Folgen müssen die Bewohner: innen von Biestow

Zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch den Bebauungsplan Nr. 24 nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow". Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Das städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Zu 2.

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.
Südlich der Planstraße A wird eine Zone mit verdichteten Geschosswohnungsbau geschaffen, die einen deutlichen städtebaulichen Akzent an der Haupterschließungsachse bildet.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

und der Südstadt tragen. Der FNP ist zu hinterfragen. Dank Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe stehen EFH. Planungsabsichten brechen ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Die Baumassen sind insgesamt immens, die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zur bestehenden angrenzenden baulichen Festsetzung. Die geplante Bebauung ist deutlich höher sowie massiger als die angrenzenden EFH und Doppelhäuser. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebiet ist nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung ist offensichtlich auf schnellen und maximalen Gewinn ausgerichtet und damit mitnichten im Interesse der Allgemeinheit und spricht für eine notwendige Daseinsvorsorge. Es ist abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential insbesondere mit den Anwohnern und dem Verein Leben in Biestow haben wird.
Insoweit ein Planungserfordernis begründet werden sollte, sind Baugebiete Innerorts und an schienengebundener Infrastruktur auszuweisen. Der Ortsteil Papendorf hat den Bahnanschluss und kann sich so im Sinne der Förderung des OPNP sehr gut entwickeln und eigenständig entwicklen. Der bereits seit Jahren bestehende Zersiedlung des südlichen Raumes könne damit noch gestoppt werden.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter und Ausdehnungen von mehr als 50 m zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

4. Umwelt

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind durch die Planung signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerk und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadtteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren. Ein Beispiel: Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten. Das Flächendenkmal Ortskern Biestow spielt keine Rolle.

4.1 Klimawandel, Mikroklima, Frischluftentstehung

Das Mikroklima wird negativ verändert. Die massive Bebauung sowie Flächeninanspruchnahme hat insgesamt auf die Dorfgemeinschaft beeinträchtigende und nachhaltige Auswirkungen auf das Stadtteilklima, insoweit keine belastbaren Ausgleichsmaßnahmen durch Großgrün sowie Flächenentsiegelung in Altbiestow geschaffen werden. Die Auswirkungen auf das Thema Klima ist nicht hinreichend untersucht worden. Wir fordern Klimaausgleichsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil.

4.2 Boden, Bodenschutz

Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen in Teilen als sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die

Zu 3.

Siehe Erläuterungen zu den Punkten 1. Und 2.

Zu 4.1

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.
Zu hinterfragen sind diesbezüglich auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden und schränkt die Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Flächen ein.

4.3 Natur- und Artenschutz

Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf die Biestower Feldflur, insbesondere die Gewässer (offen und geschlossen). Biotope werden nachhaltig gestört und beeinflusst Leider fehlen hinreichende Aussagen zum Regenwassermanagement. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind nicht bearbeitet. Wir fordern, die bestehenden Kleingewässer in Biestow zu untersuchen und den Erhalt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Gewässer wie beispielsweise der Dorfteich haben steten Wasserabfall.

5. Verkehrs- und technische Infrastruktur

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Durch die möglichen Auswirkungen sind die Anwohnerinnen signifikant betroffen. Die o. g. Planungen haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten.
Entgegen der Begründung zur 8. FNP-Änderung besteht keine sehr gute verkehrliche Infrastruktur für den Raum Biestow. Alleine ein Autobahnanschluss. eine Landesstraße und ein Straßenbahngleis sind kein Indiz für eine sehr gute verkehrliche Erschließung in und um Biestow.
Fußläufig und fahrradtechnisch sind die Voraussetzungen aus ortskundiger Sicht im betroffenen Raum schlecht. Für die FNP-Planung der Gemeinde wird eine zukunftsorientierte Rad- und Fußwegeplanung, insbesondere im Alltagsverkehr gefordert. Hinzu kommt die Gemeindeaufgabe für die Erholungs- und Freiraumfunktion inklusive für Rostocker: innen zu schaffen. Stadteinwärts gibt es einen schmalen Geh- und Radweg. Stadtauswärts gibt es keinen Geh- und Radweg. Bei der erfolgten Mobilitätsentwicklung hinsichtlich der Geschwindigkeiten bei Radfahrenden können nur getrennte Wege künftig verfolgt werden. Beidseitig sind Rad- und Gehwege an vorhandenen Straßen zu schaffen.

Die Reichweite der Straßenbahn ist fachlich für einen sehr guten Ausgangspunkt auf einen engen Aktionsradius begrenzt und trifft hier nur in einem kleinen begrenzten Bereich zu.

Die Infrastruktur wächst nicht mit der Stadt- und Dorfplanung. Sie muss bei diesen Ausmaßen neu geschaffen werden und belastet künftig unzählige Haushalte der Hansestadt Rostock nachhaltig, betrachtet man nur beispielhaft den Straßenraum/-verkehr. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße zusätzliche Verkehre bis zu 300 WE aufnehmen. Ansonsten sind neue Straßen zu schaffen. Beabsichtige Entwicklungen fordern Untersuchungen, Konzepte und Planungen für den Gesamtraum. In Summe sind wohl 800 Wohneinheiten usw. geplant (es liegt keine ganzheitliche Betrachtung vor). Erhebliche Verkehre werden auch von den Sondergebieten ausgehen, die nicht nur Biestow betreffen werden. Erforderliche Planungen fehlen und sind im Rahmen der langfristigen FNP-Planung zu erarbeiten.

Zu 4.2

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 4.3.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können nicht nachvollzogen werden. Fehlen-de Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Vermutete Verkehre stellen nicht zumutbare Lärm- und Emissionsquellen dar. Die Lärmprognose ist unzureichend und untersucht nicht die Auswirkungen auf die Umgebung.

Die technische Infrastruktur für eine großflächige Bebauung südlich Biestow ist nicht vorhanden und muss in Gänze neu geschaffen werden. Die Beeinträchtigungen sind für die Umwelt und den Menschen ohne entsprechende Planungen/ Untersuchungen gegeben. Unzweckmäßig und unwirtschaftlich ist dies ohnehin.

6. Öffentlichkeitbeteiligung

Der Verein „Leben in Biestow e.V." ist seit Jahren offen für die Bemühungen der HRO und des Umlandes, für zukünftige neue Einwohner von Rostock zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig unterstützt er die Bestrebungen der Stadt, ein lebenswertes Umfeld zu generieren und in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Pflanzen- und Tierwelt zu schützen. Er brachte bereits mit Unterstützung der Bürgerschaftsfraktionen Änderungsvorschläge zu den geplanten Wohngebieten Nobelstraße und Kiefernweg ein. Aktiv brachte und bringt er sich zu Fragen des Zukunftsplans Rostock, zum Mobilitätsplan Zukunft der Hansestadt Rostock, zu Fragen der Bevölkerungsentwicklung und Segregation ein. In den Ortsbeiratssitzungen ist er fester Bestandteil vor Ort, aber ebenso in den Ausschüssen der Bürgerschaft und den Beiräten (z.B. Biestow-Beirat oder Planungs- und Gestaltungsbeirat).
Seit 2016 und immer wieder schriftlich fixiert fordern sowohl der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock als auch der Verein auf, einen fachübergreifenden Architektenwettbewerb für Biestow als Grundlage für Bebauungspläne. Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat mehrfach seine Unterstützung angeboten und seine Mitwirkung eingefordert. Die kollektive Gestaltung der Stadt Rostock wird hier durch eine Planung der Gemeinde Papendorf konterkariert. Die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung einerseits als auch der Biestow-Beirat andererseits sind hier in diesem Prozess missachtet und ignoriert worden – gesetzliche Grundlagen spielen keine Rolle.

7. Transparenz

Es sollte lediglich ein Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließungsstraße zum benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Nobelstraße" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgestellt werden. Sowohl die Wohnraumbedürfnisse der Gemeinde als auch die Nahversorgung und soziale Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenwohnstätten) wurden und werden in ausreichendem Umfang an anderer Stelle geplant. Tatsächlich betrachtet die Gemeinde das Plangebiet bis heute als städtische Randlage, die nur zufällig in ihrem Hoheitsgebiet liegt. Die tatsächlichen Gründe für die Erstellung eines Bebauungsplans in dieser Größe und Nutzungsabsicht sind ganz anderer Natur.

Fazit:
Die Auslegung und Bekanntmachung der 8. Änderung des FNP Papendorfs nehmen wir zum Anlass und widersprechen ausdrücklich dem Vorhaben insgesamt. Der Entwurf in all seinen Bestandteilen ist unvollständig, in Teilen fehlerhaft und steht einer fachlich qualifizierten Fachplanung entgegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Biestow und mittelbar der Südstadt ist derzeit ausgeschlossen. Sie steht auch übergeordneten Plänen und Programmen entgegen.

Der Aufstellungsbeschluss „Nobelstraße" von Rostock aus 2016 und eine daraus resultierende bauliche Konzeption sah überwiegend EFH vor. Wir fordern die Verantwortlichen auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

Zu 5.

Die Erläuterungen zur Bestandsituation im Ortsteil Biestow werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausprägung der Verkehrssysteme im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die betrifft gleichermaßen alle übrigen technischen Erschließungssysteme.
Die angesprochene Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße.
Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 5.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 5.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 5.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 5.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 6 u. 7.

Die Erläuterungen und Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Fazit:

s. oben genannte Punkte.

7

Was ist unser Ziel?

Wir wollen keine teure, große Maximallösung, sondern eine ***angepasste, vernünftige Lösung*** mit einem angemessenen Verhältnis von Aufwand (*nicht nur finanzielle Kosten!*) und Nutzen und fordern:

- die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Innenentwicklung vor der hier stattfindenden Außenentwicklung
- die Innenwicklung durch Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen
- die Innenentwicklung den Umbau vorhandener Wohnungen in den Stadtteilen Rostocks zu attraktiven Wohnstandorten
- Innenentwicklung durch die Überbauung von Parkplatzflächen (Bsp. bundesweit vorhanden), Garagenkomplexen, Einzelhandelsstandorten
- die Umsetzung von in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (z.B. Werftdreieck, Groter Pohl)
- keine weitere Bodenvernichtung in den Außenbereichen der HRO
- die Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur im Sinne einer gewandelten Klimapolitik
- eine ehrliche, offene, verlässliche und nachhaltige Stadtentwicklung unter transparenter Beteiligung der hier Wohnenden und Hinzuziehenden
- eine ausgewogene Stadtentwicklung im Gesamtkontext der Stadt
- weniger zerstörerische Eingriffe und einen sensibleren Umgang mit Natur und Landschaft
- eine Kursänderung hin zur Reduzierung von Kosten um mehrere Millionen Euro bzw. Investition in die Änderung der Bestandsbauten.
- speziell fehlen in Biestow öffentlich nutzbare Grünflächen, alltagstaugliche Rad- und Gehwege und Vereinsräume.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Die nebenstehenden Ziele werden zur Kenntnis genommen. Die diesen Bebauungsplan betreffenden Aspekte wurden unter den Punkten 1. bis 7. erörtert.

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

per E-Mail: f.mueller@warnow-west.de
und amt@warnow-west.de

26.05.2025

Einwendungen gegen die 8. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als Anwohner aus dem Wohngebiet Biestow / Südstadt.

Öffentlich lagen folgende Unterlagen zur Einsicht und Stellungnahme bis zum 26.05.2025 aus:

- Amtliche Bekanntmachung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Papendorf vom 07.04.2025
- Entwurf Plan (Stand 03.02.2025)
- Entwurf Begründung (Stand 03.02.2025)
- Umweltbericht (Dokument), Verf. Umwelt & Planung Lebahn vom 09.12.2024
- Umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-oeffentliche-auslegung-des-entwurfes-ueber-die-8-aenderung-des-flaechennutzungsplanes/

Die erarbeiteten Unterlagen sind insgesamt unvollständig und in Teilen unqualifiziert. So ermöglichen diese den Betroffenen mangels Masse nur vage und globale Anhalte für Einwendungen. Schon alleine deshalb ist der Plan nicht verwertbar und ggf. rechtswidrig.

Die Gemeinde Papendorf hat mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) an der nördlichen Gemeindeaußengrenze im benannten Geltungsbereich 1 (zukünftiges B-Plan-Gebiet „Am Schwanensoll") eine unbegründete, völlig überdimensionierte und auch mangels fehlender Infrastruktur unverhältnismäßig unwirtschaftliche und insgesamt kostenintensive kultur-, landschafts- und umweltzerstörende partielle Flächennutzungsplanung vorgelegt. Der geplante Geltungsbereich weist eine Umgehungsstraße für die Hansestadt Rostock auf, zwei Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel, Pflegeheim, Betreutem Wohnen, Gewerbeansiedlungen wie Handel, Gastronomie, Beherbergung, Büro, Verwaltung, Soziales, ein Blockheizkraftwerk, eine Pumpstation sowie Infrastrukturmaßnahmen. Ergänzend werden 400 Wohnungseinheiten in untypischer und vielgeschossiger Bauweise vorgesehen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt auch für Änderungen des Planes. Die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Geltungsbereich Bau- und Grünflächen dar. Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt

Insgesamt werden dafür 14,5 Hektar hochwertiger Ackerboden und geschützte Biotope verbraucht und in weiten Teilen neu versiegelt. Von Süden nach Norden wird die gewaltige ortsunübliche Baumasse das neue „Tor" des Rostocker Stadtteils Biestow in einer erlebbaren Breite von etwa 500 Metern.

Das ist fehl am Platz. Es ist entschieden zu groß, zu teuer und der relativ geringe erzielbare Nutzen steht in keinem Verhältnis zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung von Natur- und Artenschutz, Klima, Boden, Denkmal, Identität, Steigerung des Verkehrs, des Lärms und den Kosten im mehrstelligen Millionenbereich.

Was spricht gegen Neu-Papendorf oder Groß-Biestow?

- der nicht nachgewiesene Bedarf für einen neuen Stadtteil
- der geringe Nutzen
- die Folgeprobleme, die der Neubau u. a. für Alt- und Neubewohner schafft
- die immensen Kosten und das schlechte Kosten-Nutzen-Verhältnis
- die Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Gemeinden
- der Verlust des Landschaftsbildes des denkmalgeschützten, ländlich geprägten Biestow mit 95 % Einfamilien- und ähnlichen Häusern
- die erhebliche Beeinträchtigung und/ oder Verlust des Denkmals Dorfkern Biestow
- die Probleme für den Gewässerschutz (Verlust der Sölle)
- der Verlust der biologischen Vielfalt
- die Beeinträchtigung von Landschaft und Natur
- der Lebensraumverlust für ansässige Tiere (u. a. Weißstorch, Rotbauchunke, Fledermäuse)
- die Beeinträchtigung des Klimas, insbesondere des Mikroklimas
- die Beeinträchtigung des Ortes im Bereich fehlender Infrastruktur – Wege- und damit verbundener Lärm
- weiteres bekanntes Voranschreiten der Segregation in der Hansestadt Rostock
- die planungstechnischen Mängel

Hier unsere Kritik und Einwendungen

1. **kein Planungsanlass und -erfordernis**

Für die Gemeinde Papendorf ist eine derart geartete „städtebauliche Entwicklung" nicht erforderlich und begründbar. Begründende Unterlagen, Beurteilungen, Berichte, Untersuchungen und Fachplanungen liegen nicht vor. Zur unmittelbaren Entwicklung und ähnlichen Planungsanlässen der Hansestadt Rostock wurde in Gänze keine Unterlagen bekanntgemacht und entsprechend begründet.

Beurteilungen sowie Abwägungen von Betroffenheiten sind allgemein und nicht speziell auf den Planungsraum angepasst und werden nicht aufgeführt. Die fehlende Aufstellung eines neuen ganzheitlichen FNP der Gemeinde Papendorf führt zum Fehlen einer Darstellung

- der verkehrlichen und technischen Infrastrukturentwicklung und deren Auswirkungen auf den Bestand,
- zur Freiraumentwicklungsplanung,
- zur Entwicklung und Sicherung der Kulturlandschaft (u.a. Biestower Feldflur, Biestow)
- zur Kompensationsplanung,
- von Ausgleichsflächen für Fauna und Flora,
- einer nachhaltigen Wohnbauentwicklungsplanung,
- zur Bestandssicherung der Ortsteile sowie der Nachbargemeinden,

Die nebenstehend genannten Stichworte werden im Folgenden erörtert und geprüft.

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet.
Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis, sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Zu 1.

In der 8. Änderung sind Wohnbauflächen, sowie Sondergebiete für soziale Einrichtung und Einzelhandel vorgesehen. Tatsächlich handelt es sich bei der nun auch im Bebauungsplan Nr. 24 geplanten Bebauung ganz überwiegend und mithin auch vorrangig um Wohnbebauung. Hierzu gehört insbesondere auch die geplante Nutzung des SO2 als Einrichtung zum Betreuten Wohnen und zur Pflege. Hierbei handelt es sich bereits dem Wortlaut nach um Wohnnutzung, welche bereits vom Flächennutzungsplan in der Fassung vor der 8. Änderung vorgesehen war. Unabhängig davon, ob eine auch mögliche Pflegeeinrichtung die Kriterien des Wohnbegriffes erfüllt, handelt es sich hierbei jedenfalls um eine Anlage für soziale Zwecke, welche sowohl in einem allgemeinen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie in einem reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig ist. Aufgrund des besonderen Charakters des SO2, insbesondere aufgrund der Zielsetzung, hier kein allgemeines Wohnen zuzulassen, wird die Flächenausweisung als Sondergebiet gewählt. Aber auch Im SO1 sind überwiegend Nutzungen zulässig, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet mindestens ausnahmsweise zulässig sind (Einzelhandel nur im Untergeschoss).
Vor diesem Hintergrund ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine offenkundigen städtebaulichen Konflikte zum nördlich gelegenen Gebiet, dass ebenfalls als Wohngebiet zu charakterisieren ist.
Die weiteren nebenstehend angesprochenen Punkte werden entsprechend dem Generalisierungsgrad der Flächennutzungsplanebene in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanung einschließlich Umweltbericht erörtert. Die konkretere Betrachtung der genannten Themenbereiche obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- zum Gewässerschutz.

Aus diesem Grunde wird eine Betroffenheit für die hier Wohnenden angenommen.

2. Sozialgebundenheit, Identität

Die Sozialgebundenheit des Menschen führt zu bestimmten räumlichen Organisationsmustern wie Stadtteilen und Quartieren. Daraus entsteht aber auch die Bedeutung der Stadtgeschichte für die Bewertung der Struktur: Menschen können nicht nur in der Gegenwart leben. Vergangenheit und Zukunft sind Lebensdimensionen, die das Individuum und die existierende Gesellschaft in eine Periode der Menschheitsgeschichte einbinden, deren örtliche Ausprägung erst Chancen der Identifikation und Bindung eröffnet. Weil die physische Struktur langlebig und träge ist, bildet sie in Ländern mit einer langen Stadtkultur einen stabilen Rahmen für das Leben der Menschen in den Städten. Die lebende Generation muss sich daher weitgehend mit dem arrangieren, was ihr die vorhergehenden Generationen hinterlassen haben. Die Anpassung an neue Bedürfnisse ist bei größeren Städten nur in kleinen Schritten und nur begrenzt möglich. Die bauliche Vergangenheit ist so integrierter Bestandteil der Gegenwart. Sie ist auch ein Maßstab für die Kontrolle des Neuen.

Herausragend und langfristig wirksam ist die kulturelle Bedeutung der historischen Kerne und die außerordentliche Empfindlichkeit dieser Bereiche gegen größere Eingriffe. Mit der Zeit bildet sich offensichtlich ein labiles und sensibles Gleichgewicht zwischen Strukturen und Inhalten, aber auch zwischen Funktion und Gestalt heraus.

Planerisch ist es daher wesentlich, neben Bereichen der Veränderung Pole der Stabilität zu sichern, weil sie mit der Wiedererkennbarkeit, mit dem Bild der Stadt und mit ihrer Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft und daher mit den Identifikationsmöglichkeiten ihrer Bewohner zu tun haben. Schließlich ist im „Zeitraffer" zu erkennen, dass sich innerhalb des scheinbar festgefügten Rahmens aus Netzen und Baustrukturen ein permanenter kleinteiliger Wandel vollzieht, die stabil wirkende Struktur sich mithin in einer permanenten Bewegung der Mikroanpassung an neue Anforderungen befindet und damit eine Erneuerung von Systemelementen erzeugt, ohne die das Gesamtgefüge nicht überlebensfähig wäre.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgelegte Planung für Biestow vernichtend. Biestow ist nicht vergleichbar mit anderen Rostocker Stadtteilen, welche durchaus großstädtisch und urban daher kommen. Maximal eine ländlich geprägte und zeitlich gezogene Entwicklung kann für Biestow Anwendung finden. Der Denkmalbereich Dorflage Biestow und seine angrenzenden Quartiere geben die weitere Entwicklungsoptionen vor. Alles andere ist unverhältnismäßig und planerisch unverantwortlich. Das Beschriebene muss durch die 8. FNP Änderung Beachtung finden.

Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Bebauung, Stadtentwicklung

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde Papendorf schließt südöstlich an die Bebauung von Rostock-Biestow an und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde ca. 5 km vom Kernort.

Zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch den Bebauungsplan Nr. 24 nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow". Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Das städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Zu 2.

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.
Südlich der Planstraße A wird eine Zone mit verdichteten Geschosswohnungsbau geschaffen, die einen deutlichen städtebaulichen Akzent an der Haupterschließungsachse bildet.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Städtebauliche Entwicklung, wie hier geplant, sind unverhältnismäßig und unbegründet. Beeinträchtigungen, negative Auswirkung und Folgen müssen die Bewohner: innen von Biestow und der Südstadt tragen. Der FNP ist zu hinterfragen. Dank Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe stehen Einfamilienhäuser. Planungsabsichten brechen ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Die Baumassen sind insgesamt immens, die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zur bestehenden angrenzenden baulichen Festsetzung. Die geplante Bebauung ist deutlich höher sowie massiger als die angrenzenden EFH und Doppelhäuser. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebiet ist nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung ist offensichtlich auf schnellen und maximalen Gewinn ausgerichtet und damit mitnichten im Interesse der Allgemeinheit und spricht für eine notwendige Daseinsvorsorge. Es ist abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential insbesondere mit den Anwohnern und dem Verein Leben in Biestow haben wird.

Insoweit ein Planungserfordernis begründet werden sollte, sind Baugebiete Innerorts und an schienengebundener Infrastruktur auszuweisen. Der Ortsteil Papendorf hat den Bahnanschluss und kann sich so im Sinne der Förderung des ÖPNV sehr gut entwickeln und eigenständig entwickeln. Die bereits seit Jahren bestehende Zersiedlung des südlichen Raumes könnte so noch gestoppt werden.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter und Ausdehnungen von mehr als 50 m zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

4. Umwelt

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind durch die Planung signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerk und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadtteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren. Ein Beispiel: Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten. Das Flächendenkmal Ortskern Biestow spielt keine Rolle.

4.1 Klimawandel, Mikroklima, Frischluftentstehung

Das Mikroklima wird negativ verändert. Die massive Bebauung sowie Flächeninanspruchnahme hat insgesamt auf die Quartiergemeinschaft beeinträchtigende und nachhaltige Auswirkungen auf das Stadtteilklima, insoweit keine belastbaren Ausgleichsmaßnahmen durch Großgrün sowie Flächenentsiegelung in Altbiestow geschaffen werden. Die Auswirkungen auf das Thema Klima ist nicht hinreichend untersucht worden. Es werden Klimaausgleichsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil gefordert.

Zu 3.

Siehe Erläuterungen zu den Punkten 1. Und 2.

Zu 4.1

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

5

4.2 Boden, Bodenschutz

Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen in Teilen als sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.

Zu hinterfragen sind diesbezüglich auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden und schränkt die Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Flächen ein.

4.3 Natur- und Artenschutz

Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf die Biestower Feldflur, insbesondere die Gewässer (offen und geschlossen). Biotope werden nachhaltig gestört und beeinflusst. Leider fehlen hinreichende Aussagen zum Regenwassermanagement. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind nicht bearbeitet. Wir fordern, die bestehenden Kleingewässer in Biestow zu untersuchen und den Erhalt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Gewässer wie beispielsweise der Dorfteich haben steten Wasserabfall.

5. Verkehrs- und technische Infrastruktur

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Durch die möglichen Auswirkungen sind die Anwohner:innen signifikant betroffen. Die o. g. Planungen haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen oder Sperrungen anderer Einfallsstraßen nach Rostock mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten.

Entgegen der Begründung zur 8. FNP-Änderung besteht keine sehr gute verkehrliche Infrastruktur für den Raum Biestow. Alleine ein Autobahnanschluss, eine Landesstraße und ein Straßenbahngleis sind kein Indiz für eine sehr gute verkehrliche Erschließung in und um Biestow.

Fußläufig und fahrradtechnisch sind die Voraussetzungen aus ortskundiger Sicht im betroffenen Raum schlecht. Für die FNP-Planung der Gemeinde wird eine zukunftsorientierte Rad- und Fußwegeplanung, insbesondere im Alltagsverkehr gefordert. Hinzu kommt die Gemeindeaufgabe für die Erholungs- und Freiraumfunktion inklusive für Rostocker: innen zu schaffen. Stadteinwärts gibt es einen schmalen Geh- und Radweg. Stadtauswärts gibt es keinen Geh- und Radweg, dieser endet an dem Eingang zum Wohngebiet gegenüber der Tankstelle. Bei der erfolgten Mobilitätsentwicklung hinsichtlich der Geschwindigkeiten bei Radfahrenden können nur getrennte Wege künftig verfolgt werden. Beidseitig sind Rad- und Gehwege an vorhandenen Straßen zu schaffen.

Die Reichweite der Straßenbahn ist fachlich für einen sehr guten Ausgangspunkt auf einen engen Aktionsradius begrenzt und trifft hier nur in einem kleinen begrenzten Bereich zu.

Die Infrastruktur wächst nicht mit der Stadt- und Dorfplanung. Sie muss bei diesen Ausmaßen neu geschaffen werden und belastet künftig unzählige Haushalte der Hansestadt Rostock nach-

Zu 4.2

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 4.3.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können nicht nachvollzogen werden. Fehlen-de Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

haltig, betrachtet man nur beispielhaft den Straßenraum/-verkehr. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße zusätzliche Verkehre bis zu 300 WE aufnehmen. Ansonsten sind neue Straßen zu schaffen. Beabsichtige Entwicklungen fordern Untersuchungen, Konzepte und Planungen für den Gesamtraum. In Summe sind wohl 800 Wohneinheiten usw. geplant (es liegt keine ganzheitliche Betrachtung vor). Erhebliche Verkehre werden auch von den Sondergebieten ausgehen, die nicht nur Biestow betreffen werden. Erforderliche Planungen fehlen und sind im Rahmen der langfristigen FNP-Planung zu erarbeiten.

Vermutete Verkehre stellen nicht zumutbare Lärm- und Emissionsquellen dar. Die Lärmprognose ist unzureichend und untersucht nicht die Auswirkungen auf die Umgebung.

Die technische Infrastruktur für eine großflächige Bebauung südlich Biestow ist nicht vorhanden und muss in Gänze neu geschaffen werden. Die Beeinträchtigungen sind für die Umwelt und den Menschen ohne entsprechende Planungen/ Untersuchungen gegeben. Unzweckmäßig und unwirtschaftlich ist dies ohnehin.

6. Öffentlichkeitbeteiligung

Der Verein „Leben in Biestow e.V." ist seit Jahren offen für die Bemühungen der HRO und des Umlandes, für zukünftige neue Einwohner von Rostock zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig unterstützt er die Bestrebungen der Stadt, ein lebenswertes Umfeld zu generieren und in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Pflanzen- und Tierwelt zu schützen. Er brachte bereits mit Unterstützung der Bürgerschaftsfraktionen Änderungsvorschläge zu den geplanten Wohngebieten Nobelstraße und Kiefernweg ein. Aktiv brachte und bringt er sich zu Fragen des Zukunftsplans Rostock, zum Mobilitätsplan Zukunft der Hansestadt Rostock, zu Fragen der Bevölkerungsentwicklung und Segregation ein. In den Ortsbeiratssitzungen ist er fester Bestandteil vor Ort, aber ebenso in den Ausschüssen der Bürgerschaft und den Beiräten (z.B. Biestow-Beirat oder Planungs- und Gestaltungsbeirat).

Seit 2016 und immer wieder schriftlich fixiert fordern sowohl der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock als auch der Verein auf, einen fachübergreifenden Architektenwettbewerb für Biestow als Grundlage für Bebauungspläne. Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat mehrfach seine Unterstützung angeboten und seine Mitwirkung eingefordert. Die kollektive Gestaltung der Stadt Rostock wird hier durch eine Planung der Gemeinde Papendorf konterkariert. Die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung einerseits als auch der Biestow-Beirat andererseits sind hier in diesem Prozess missachtet und ignoriert worden – gesetzliche Grundlagen spielen keine Rolle.

7. Transparenz

Es sollte lediglich ein Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließungsstraße zum benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Nobelstraße" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgestellt werden. Sowohl die Wohnraumbedürfnisse der Gemeinde als auch die Nahversorgung und soziale Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenwohnstätten) wurden und werden in ausreichendem Umfang an anderer Stelle geplant. Tatsächlich betrachtet die Gemeinde das Plangebiet bis heute als städtische Randlage, die nur zufällig in ihrem Hoheitsgebiet liegt. Die tatsächlichen Gründe für die Erstellung eines Bebauungsplans in dieser Größe und Nutzungsabsicht sind ganz anderer Natur.

Fazit:
Die Auslegung und Bekanntmachung der 8. Änderung des FNP Papendorfs nehmen wir zum Anlass und widersprechen ausdrücklich dem Vorhaben insgesamt. Der Entwurf in all seinen Be-

Zu 5.

Die Erläuterungen zur Bestandsituation im Ortsteil Biestow werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausprägung der Verkehrssysteme im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die betrifft gleichermaßen alle übrigen technischen Erschließungssysteme.
Die angesprochene Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße.
Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 5.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 5.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 5.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden (SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3). Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Ver-kehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen (SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1), sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Woh-nungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze (SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1). Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete aus-fließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktua-lisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt (Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5), d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamt-bebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.

Zu 5.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Proble-me zu bewälti-gen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammie-rung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der No-belstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufge-nommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plange-biete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 6 u. 7.

Die Erläuterungen und Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Fazit:

s. oben genannte Punkte.

standteilen ist unvollständig, in Teilen fehlerhaft und steht einer fachlich qualifizierten Fachplanung entgegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Biestow und mittelbar der Südstadt ist derzeit ausgeschlossen. Sie steht auch übergeordneten Plänen und Programmen entgegen.

Der Aufstellungsbeschluss „Nobelstraße" von Rostock aus 2016 und eine daraus resultierende bauliche Konzeption sah überwiegend EFH vor. Wir fordern die Verantwortlichen auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat folgende Ziele:

Sie wollen keine teure, große Maximallösung, sondern eine ***angepasste, vernünftige Lösung*** mit einem angemessenen Verhältnis von Aufwand (*nicht nur finanzielle Kosten!*) und Nutzen und fordern:

- die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Innenentwicklung vor der hier stattfindenden Außenentwicklung
- die Innenwicklung durch Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen
- die Innenentwicklung den Umbau vorhandener Wohnungen in den Stadtteilen Rostocks zu attraktiven Wohnstandorten
- Innenentwicklung durch die Überbauung von Parkplatzflächen (Bsp. bundesweit vorhanden), Garagenkomplexen, Einzelhandelsstandorten
- die Umsetzung von in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (z.B. Werftdreieck, Groter Pohl)
- keine weitere Bodenvernichtung in den Außenbereichen der Hansestadt Rostock
- die Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur im Sinne einer gewandelten Klimapolitik
- eine ehrliche, offene, verlässliche und nachhaltige Stadtentwicklung unter transparenter Beteiligung der hier Wohnenden und Hinzuziehenden
- eine ausgewogene Stadtentwicklung im Gesamtkontext der Stadt
- weniger zerstörerische Eingriffe und einen sensibleren Umgang mit Natur und Landschaft
- eine Kursänderung hin zur Reduzierung von Kosten um mehrere Millionen Euro bzw. Investition in die Änderung der Bestandsbauten.
- speziell fehlen in Biestow öffentlich nutzbare Grünflächen, alltagstaugliche Rad- und Gehwege und Vereinsräume.

Dem schließen wir uns an!

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Die nebenstehenden Ziele werden zur Kenntnis genommen. Die diesen Bebauungsplan betreffenden Aspekte wurden unter den Punkten 1. bis 7. erörtert.

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

per E-Mail: f.mueller@warnow-west.de
und amt@warnow-west.de

26.05.2025

Einwendungen gegen die 8. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wende mich an Sie als Anwohner aus Rostock, Wohnpark Biestow[redacted]

Öffentlich lagen folgende Unterlagen zur Einsicht und Stellungnahme bis zum 26.05.2025 aus:

- Amtliche Bekanntmachung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Papendorf vom 07.04.2025
- Entwurf Plan (Stand 03.02.2025)
- Entwurf Begründung (Stand 03.02.2025)
- Umweltbericht (Dokument), Verf. Umwelt & Planung Lebahn vom 09.12.2024
- Umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-oeffentliche-auslegung-des-entwurfes-ueber-die-8-aenderung-des-flaechennutzungsplanes/

Die erarbeiteten Unterlagen sind insgesamt unvollständig und in Teilen unqualifiziert. So ermöglichen diese den Betroffenen mangels Masse nur vage und globale Anhalte für Einwendungen. Schon alleine deshalb ist der Plan nicht verwertbar und ggf. rechtswidrig.

Die Gemeinde Papendorf hat mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) an der nördlichen Gemeindeaußengrenze im benannten Geltungsbereich 1 (zukünftiges B-Plan-Gebiet „Am Schwanensoll") eine unbegründete, völlig überdimensionierte und auch mangels fehlender Infrastruktur unverhältnismäßig unwirtschaftliche und insgesamt kostenintensive kultur-, landschafts- und umweltzerstörende partielle Flächennutzungsplanung vorgelegt: der geplante Geltungsbereich weist eine Umgehungsstraße für die Hansestadt Rostock auf, zwei Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel, Pflegeheim, Betreutem Wohnen, Gewerbeansiedlungen wie Handel, Gastronomie, Beherbergung, Büro, Verwaltung, Soziales, ein Blockheizkraftwerk, eine Pumpstation sowie die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Ergänzend werden 400 Wohnungseinheiten in untypischer und vielgeschossiger Bauweise vorgesehen. Insgesamt werden dafür 14,5 Hektar hochwertiger Ackerboden und geschützte Biotope verbraucht und in weiten Teilen neu versiegelt. Von Süden nach Norden wird die gewaltige ortsunübliche Baumasse das neue „Tor" des Rostocker Stadtteils Biestow in etwa einer erlebbaren Breite von 500 Metern.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt auch für Änderungen des Planes. Die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Geltungsbereich Bau- und Grünflächen dar. Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Das ist fehl am Platz. Es ist entschieden zu groß, zu teuer und der relativ geringe erzielbare Nutzen steht in keinem Verhältnis zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung von Natur- und Artenschutz, Klima, Boden, Denkmal, Identität, Steigerung des Verkehrs, des Lärms und den Kosten im mehrstelligen Millionenbereich.

Was spricht gegen Neu-Papendorf oder Groß-Biestow?

- der nicht nachgewiesene Bedarf für einen neuen Stadtteil
- der geringe Nutzen
- die Folgeprobleme, die der Neubau erst schafft u. a. für Alt- und Neubewohner
- die immensen Kosten und das schlechte Kosten-Nutzen-Verhältnis
- die Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Gemeinden
- der Verlust des Landschaftsbildes des denkmalgeschützten, ländlich geprägten Biestow mit 95 % Einfamilien- und ähnlichen Häusern
- die erhebliche Beeinträchtigung und/ oder Verlust des Denkmals Dorfkern Biestow
- die Probleme für den Gewässerschutz (Verlust der Sölle)
- der Verlust der biologischen Vielfalt
- die Beeinträchtigung von Landschaft und Natur
- der Lebensraumverlust für ansässige Tiere (u. a. Weißstoch, Rotbauchunke, Fledermäuse)
- die Beeinträchtigung des Klimas, insbesondere des Mikroklimas
- die Beeinträchtigung des Ortes im Bereich fehlender Infrastruktur – Wege- und damit verbundenen Lärm
- weiteres bekanntes Voranschreiten der Segregation in der Hansestadt Rostock
- die planungstechnischen Mängel

Hier unsere Kritik und Einwendungen

1. kein Planungsanlass und -erfordernis

Für die Gemeinde Papendorf ist eine derart geartete „städtebauliche Entwicklung" nicht erforderlich und begründbar. Begründende Unterlagen, Beurteilungen, Berichte, Untersuchungen und Fachplanungen liegen nicht vor. Zur unmittelbaren Entwicklung und ähnlichen Planungsanlässen der Hansestadt Rostock wurde in Gänze keine Unterlagen bekanntgemacht und entsprechend begründet.
Beurteilungen sowie Abwägungen von Betroffenheiten sind allgemein und nicht speziell auf den Planungsraum angepasst und werden nicht aufgeführt. Die fehlende Aufstellung eines neuen ganzheitlichen FNP der Gemeinde Papendorf führt zum Fehlen einer Darstellung

- der verkehrlichen und technischen Infrastrukturentwicklung und deren Auswirkungen auf den Bestand,
- zur Freiraumentwicklungsplanung,
- zur Entwicklung und Sicherung der Kulturlandschaft (u.a. Biestower Feldflur, Biestow)
- zur Kompensationsplanung,
- von Ausgleichsflächen für Fauna und Flora,
- einer nachhaltigen Wohnbauentwicklungsplanung,
- zur Bestandssicherung der Ortsteile sowie der Nachbargemeinden,
- zum Gewässerschutz.

Aus diesem Grunde wird eine Betroffenheit für die hier Wohnenden und unseren Verein angenommen. Sollten o. g. Planungsabsichten zum Tragen kommen, sind die Vereinsziele und -zwecke gefährdet.

Die nebenstehend genannten Stichworte werden im Folgenden erörtert und geprüft.

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet.
Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis, sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Zu 1.

In der 8. Änderung sind Wohnbauflächen, sowie Sondergebiete für soziale Einrichtung und Einzelhandel vorgesehen. Tatsächlich handelt es sich bei der nun auch im Bebauungsplan Nr. 24 geplanten Bebauung ganz überwiegend und mithin auch vorrangig um Wohnbebauung. Hierzu gehört insbesondere auch die geplante Nutzung des SO2 als Einrichtung zum Betreuten Wohnen und zur Pflege. Hierbei handelt es sich bereits dem Wortlaut nach um Wohnnutzung, welche bereits vom Flächennutzungsplan in der Fassung vor der 8. Änderung vorgesehen war. Unabhängig davon, ob eine auch mögliche Pflegeeinrichtung die Kriterien des Wohnbegriffes erfüllt, handelt es sich hierbei jedenfalls um eine Anlage für soziale Zwecke, welche sowohl in einem allgemeinen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie in einem reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig ist. Aufgrund des besonderen Charakters des SO2, insbesondere aufgrund der Zielsetzung, hier kein allgemeines Wohnen zuzulassen, wird die Flächenausweisung als Sondergebiet gewählt. Aber auch Im SO1 sind überwiegend Nutzungen zulässig, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet mindestens ausnahmsweise zulässig sind (Einzelhandel nur im Untergeschoss).
Vor diesem Hintergrund ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine offenkundigen städtebaulichen Konflikte zum nördlich gelegenen Gebiet, dass ebenfalls als Wohngebiet zu charakterisieren ist.
Die weiteren nebenstehend angesprochenen Punkte werden entsprechend dem Generalisierungsgrad der Flächennutzungsplanebene in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanung einschließlich Umweltbericht erörtert. Die konkretere Betrachtung der genannten Themenbereiche obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2. Sozialgebundenheit, Identität

Die Sozialgebundenheit des Menschen führt zu bestimmten räumlichen Organisationsmustern wie Stadtteilen und Quartieren. Daraus entsteht aber auch die Bedeutung der Stadtgeschichte für die Bewertung der Struktur: Menschen können nicht nur in der Gegenwart leben. Vergangenheit und Zukunft sind Lebensdimensionen, die das Individuum und die existierende Gesellschaft in eine Periode der Menschheitsgeschichte einbinden, deren örtliche Ausprägung erst Chancen der Identifikation und Bindung eröffnet. Weil die physische Struktur langlebig und träge ist, bildet sie in Ländern mit einer langen Stadtkultur einen stabilen Rahmen für das Leben der Menschen in den Städten. Die lebende Generation muss sich daher weitgehend mit dem arrangieren, was ihr die vorhergehenden Generationen hinterlassen haben. Die Anpassung an neue Bedürfnisse ist bei größeren Städten nur in kleinen Schritten und nur begrenzt möglich. Die bauliche Vergangenheit ist so integrierter Bestandteil der Gegenwart. Sie ist auch ein Maßstab für die Kontrolle des Neuen.
Herausragend und langfristig wirksam ist die kulturelle Bedeutung der historischen Kerne und die außerordentliche Empfindlichkeit dieser Bereiche gegen größere Eingriffe. Mit der Zeit bildet sich offensichtlich ein labiles und sensibles Gleichgewicht zwischen Strukturen und Inhalten, aber auch zwischen Funktion und Gestalt heraus.
Planerisch ist es daher wesentlich, neben Bereichen der Veränderung Pole der Stabilität zu sichern, weil sie mit der Wiedererkennbarkeit, mit dem Bild der Stadt und mit ihrer Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft und daher mit den Identifikationsmöglichkeiten ihrer Bewohner zu tun haben. Schließlich ist im „Zeitraffer" zu erkennen, dass sich innerhalb des scheinbar festgefügten Rahmens aus Netzen und Baustrukturen ein permanenter kleinteiliger Wandel vollzieht, die stabil wirkende Struktur sich mithin in einer permanenten Bewegung der Mikroanpassung an neue Anforderungen befindet und damit eine Erneuerung von Systemelementen erzeugt, ohne die das Gesamtgefüge nicht überlebensfähig wäre.
Vor diesem Hintergrund ist die vorgelegte Planung für Biestow vernichtend. Biestow ist nicht vergleichbar mit anderen Rostocker Stadtteilen, welche durchaus großstätisch und urban daher kommen. Maximal eine ländlich geprägte und zeitlich gezogene Entwicklung kann für Biestow Anwendung finden. Der Denkmalbereich Dorflage Biestow und seine angrenzenden Quatiere geben die weitere Entwicklungsoptionen vor. Alles andere ist unverhältnismäßig und planerisch unverantwortlich. Das Beschriebene muss durch die 8. FNP Änderung Beachtung finden.
Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Bebauung, Stadtentwicklung

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde Papendorf schließt südöstlich an die Bebauung von Rostock-Biestow an und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde ca. 5 km vom Kernort. Städtebauliche Entwicklung wie hier geplant sind unverhältnismäßig und unbegründet. Beeinträchtigungen, negative Auswirkung und Folgen müssen die Bewohner: innen von Biestow und der Südstadt tragen. Der FNP ist zu hinterfragen. Dank Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe stehen EFH. Planungsabsichten brechen ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Die Baumassen sind insgesamt

Zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch den Bebauungsplan Nr. 24 nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow". Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Das städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Zu 2.

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.
Südlich der Planstraße A wird eine Zone mit verdichteten Geschosswohnungsbau geschaffen, die einen deutlichen städtebaulichen Akzent an der Haupterschließungsachse bildet.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

immens, die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zur bestehenden angrenzenden baulichen Festsetzung. Die geplante Bebauung ist deutlich höher sowie massiger als die angrenzenden EFH und Doppelhäuser. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebiet ist nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung ist offensichtlich auf schnellen und maximalen Gewinn ausgerichtet und damit mitnichten im Interesse der Allgemeinheit und spricht für eine notwendige Daseinsvorsorge. Es ist abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential insbesondere mit den Anwohnern und dem Verein Leben in Biestow haben wird. Insoweit ein Planungserfordernis begründet werden sollte, sind Baugebiete Innerorts und an schienengebundener Infrastruktur auszuweisen. Der Ortsteil Papendorf hat den Bahnanschluss und kann sich so im Sinne der Förderung des ÖPNV sehr gut entwickeln und eigenständig entwicklen. Der bereits seit Jahren bestehende Zersiedlung des südlichen Raumes könne damit noch gestoppt werden.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter und Ausdehnungen von mehr als 50 m zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

4. Umwelt

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind durch die Planung signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerk und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadtteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Der denkmalgeschützte Dorfkern geht faktisch verloren. Ein Beispiel: Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten. Das Flächendenkmal Ortskern Biestow spielt keine Rolle.

4.1 Klimawandel, Mikroklima, Frischluftentstehung

Das Mikroklima wird negativ verändert. Die massive Bebauung sowie Flächeninanspruchnahme hat insgesamt auf die Dorfgemeinschaft beeinträchtigende und nachhaltige Auswirkungen auf das Stadtteilklima, insoweit keine belastbaren Ausgleichsmaßnahmen durch Großgrün sowie Flächenentsiegelung in Altbiestow geschaffen werden. Die Auswirkungen auf das Thema Klima ist nicht hinreichend untersucht worden. Wir fordern Klimaausgleichsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil.

4.2 Boden, Bodenschutz

Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen in Teilen als sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln.
Zu hinterfragen sind diesbezüglich auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und

Zu 3.

Siehe Erläuterungen zu den Punkten 1. Und 2.

Zu 4.1

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

hochwertigen Fläche hochwertiger Böden und schränkt die Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Flächen ein.

4.3 Natur- und Artenschutz

Die Planungen der Baugebiete „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" haben unmittelbare negative Auswirkungen auf die Biestower Feldflur, insbesondere die Gewässer (offen und geschlossen). Biotope werden nachhaltig gestört und beeinflusst Leider fehlen hinreichende Aussagen zum Regenwassermanagement. Die Stellungnahmen der Fachbehörden sind nicht bearbeitet. Wir fordern, die bestehenden Kleingewässer in Biestow zu untersuchen und den Erhalt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Gewässer wie beispielsweise der Dorfteich haben steten Wasserabfall.

5. Verkehrs- und technische Infrastruktur

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Durch die möglichen Auswirkungen sind die Anwohnerinnen signifikant betroffen. Die o. g. Planungen haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten.
Entgegen der Begründung zur 8. FNP-Änderung besteht keine sehr gute verkehrliche Infrastruktur für den Raum Biestow. Alleine ein Autobahnanschluss, eine Landesstraße und ein Straßenbahngleis sind kein Indiz für eine sehr gute verkehrliche Erschließung in und um Biestow.
Fußläufig und fahrradtechnisch sind die Voraussetzungen aus ortskundiger Sicht im betroffenen Raum schlecht. Für die FNP-Planung der Gemeinde wird eine zukunftsorientierte Rad- und Fußwegeplanung, insbesondere im Alltagsverkehr gefordert. Hinzu kommt die Gemeindeaufgabe für die Erholungs- und Freiraumfunktion inklusive für Rostocker: innen zu schaffen. Stadteinwärts gibt es einen schmalen Geh- und Radweg. Stadtauswärts gibt es keinen Geh- und Radweg. Bei der erfolgten Mobilitätsentwicklung hinsichtlich der Geschwindigkeiten bei Radfahrenden können nur getrennte Wege künftig verfolgt werden. Beidseitig sind Rad- und Gehwege an vorhandenen Straßen zu schaffen.

Die Reichweite der Straßenbahn ist fachlich für einen sehr guten Ausgangspunkt auf einen engen Aktionsradius begrenzt und trifft hier nur in einem kleinen begrenzten Bereich zu.

Die Infrastruktur wächst nicht mit der Stadt- und Dorfplanung. Sie muss bei diesen Ausmaßen neu geschaffen werden und belastet künftig unzählige Haushalte der Hansestadt Rostock nachhaltig, betrachtet man nur beispielhaft den Straßenraum/-verkehr. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße zusätzliche Verkehre bis zu 300 WE aufnehmen. Ansonsten sind neue Straßen zu schaffen. Beabsichtige Entwicklungen fordern Untersuchungen, Konzepte und Planungen für den Gesamtraum. In Summe sind wohl 800 Wohneinheiten usw. geplant (es liegt keine ganzheitliche Betrachtung vor). Erhebliche Verkehre werden auch von den Sondergebieten ausgehen, die nicht nur Biestow betreffen werden. Erforderliche Planungen fehlen und sind im Rahmen der langfristigen FNP-Planung zu erarbeiten.

Vermutete Verkehre stellen nicht zumutbare Lärm- und Emissionsquellen dar. Die Lärmprognose ist unzureichend und untersucht nicht die Auswirkungen auf die Umgebung.

Zu 4.2

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 4.3.

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können nicht nachvollzogen werden. Fehlen-de Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

Die technische Infrastruktur für eine großflächige Bebauung südlich Biestow ist nicht vorhanden und muss in Gänze neu geschaffen werden. Die Beeinträchtigungen sind für die Umwelt und den Menschen ohne entsprechende Planungen/ Untersuchungen gegeben. Unzweckmäßig und unwirtschaftlich ist dies ohnehin.

6. Öffentlichkeitbeteiligung

Der Verein „Leben in Biestow e.V." ist seit Jahren offen für die Bemühungen der HRO und des Umlandes, für zukünftige neue Einwohner von Rostock zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig unterstützt er die Bestrebungen der Stadt, ein lebenswertes Umfeld zu generieren und in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Pflanzen- und Tierwelt zu schützen. Er brachte bereits mit Unterstützung der Bürgerschaftsfraktionen Änderungsvorschläge zu den geplanten Wohngebieten Nobelstraße und Kiefernweg ein. Aktiv brachte und bringt er sich zu Fragen des Zukunftsplans Rostock, zum Mobilitätsplan Zukunft der Hansestadt Rostock, zu Fragen der Bevölkerungsentwicklung und Segregation ein. In den Ortsbeiratssitzungen ist er fester Bestandteil vor Ort, aber ebenso in den Ausschüssen der Bürgerschaft und den Beiräten (z.B. Biestow-Beirat oder Planungs- und Gestaltungsbeirat).
Seit 2016 und immer wieder schriftlich fixiert fordern sowohl der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock als auch der Verein auf, einen fachübergreifenden Architektenwettbewerb für Biestow als Grundlage für Bebauungspläne. Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat mehrfach seine Unterstützung angeboten und seine Mitwirkung eingefordert. Die kollektive Gestaltung der Stadt Rostock wird hier durch eine Planung der Gemeinde Papendorf konterkariert. Die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung einerseits als auch der Biestow-Beirat andererseits sind hier in diesem Prozess missachtet und ignoriert worden – gesetzliche Grundlagen spielen keine Rolle.

7. Transparenz

Es sollte lediglich ein Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließungsstraße zum benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Nobelstraße" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgestellt werden. Sowohl die Wohnraumbedürfnisse der Gemeinde als auch die Nahversorgung und soziale Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenwohnstätten) wurden und werden in ausreichendem Umfang an anderer Stelle geplant. Tatsächlich betrachtet die Gemeinde das Plangebiet bis heute als städtische Randlage, die nur zufällig in ihrem Hoheitsgebiet liegt. Die tatsächlichen Gründe für die Erstellung eines Bebauungsplans in dieser Größe und Nutzungsabsicht sind ganz anderer Natur.

Fazit:
Die Auslegung und Bekanntmachung der 8. Änderung des FNP Papendorfs nehmen wir zum Anlass und widersprechen ausdrücklich dem Vorhaben insgesamt. Der Entwurf in all seinen Bestandteilen ist unvollständig, in Teilen fehlerhaft und steht einer fachlich qualifizierten Fachplanung entgegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Biestow und mittelbar der Südstadt ist derzeit ausgeschlossen. Sie steht auch übergeordneten Plänen und Programmen entgegen.

Der Aufstellungsbeschluss „Nobelstraße" von Rostock aus 2016 und eine daraus resultierende bauliche Konzeption sah überwiegend EFH vor. Wir fordern die Verantwortlichen auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

Zu 5.

Die Erläuterungen zur Bestandsituation im Ortsteil Biestow werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausprägung der Verkehrssysteme im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die betrifft gleichermaßen alle übrigen technischen Erschließungssysteme.
Die angesprochene Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße.
Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 5.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 5.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 5.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.

Zu 5.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle“ ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 6 u. 7.

Die Erläuterungen und Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Fazit:

s. oben genannte Punkte.

7

Was ist unser Ziel?

Wir wollen keine teure, große Maximallösung, sondern eine *angepasste, vernünftige Lösung* mit einem angemessenen Verhältnis von Aufwand (*nicht nur finanzielle Kosten!*) und Nutzen und fordern:

- die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Innenentwicklung vor der hier stattfindenden Außenentwicklung
- die Innenwicklung durch Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen
- die Innenentwicklung den Umbau vorhandener Wohnungen in den Stadtteilen Rostocks zu attraktiven Wohnstandorten
- Innenentwicklung durch die Überbauung von Parkplatzflächen (Bsp. bundesweit vorhanden), Garagenkomplexen, Einzelhandelsstandorten
- die Umsetzung von in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (z.B. Werftdreieck, Groter Pohl)
- keine weitere Bodenvernichtung in den Außenbereichen der HRO
- die Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur im Sinne einer gewandelten Klimapolitik
- eine ehrliche, offene, verlässliche und nachhaltige Stadtentwicklung unter transparenter Beteiligung der hier Wohnenden und Hinzuziehenden
- eine ausgewogene Stadtentwicklung im Gesamtkontext der Stadt
- weniger zerstörerische Eingriffe und einen sensibleren Umgang mit Natur und Landschaft
- eine Kursänderung hin zur Reduzierung von Kosten um mehrere Millionen Euro bzw. Investition in die Änderung der Bestandsbauten.
- speziell fehlen in Biestow öffentlich nutzbare Grünflächen, alltagstaugliche Rad- und Gehwege und Vereinsräume.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Die nebenstehenden Ziele werden zur Kenntnis genommen. Die diesen Bebauungsplan betreffenden Aspekte wurden unter den Punkten 1. bis 7. erörtert.

[redacted]

An das Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

per E-Mail: f.mueller@warnow-west.de
und amt@warnow-west.de

[redacted]

26.05.2025

Einwendungen gegen die 8. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wenden uns an Sie als [redacted]

Öffentlich lagen folgende Unterlagen zur Einsicht und Stellungnahme bis zum 26.05.2025 aus:

- Amtliche Bekanntmachung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Papendorf vom 07.04.2025
- Entwurf Plan (Stand 03.02.2025)
- Entwurf Begründung (Stand 03.02.2025)
- Umweltbericht (Dokument), Verf. Umwelt & Planung Lebahn vom 09.12.2024
- Umweltbezogene Stellungnahmen zum Vorentwurf

https://www.amt-warnow-west.de/gemeinde-papendorf-oeffentliche-auslegung-des-entwurfes-ueber-die-8-aenderung-des-flaechennutzungsplanes/

Die erarbeiteten Unterlagen sind insgesamt unvollständig und in Teilen unqualifiziert. So ermöglichen diese den Betroffenen mangels Masse vage und globale Anhalte für Einwendungen. Schon alleine deshalb ist der Plan nicht verwertbar und ggf. rechtswidrig.

Die Gemeinde Papendorf hat mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) an der nördlichen Gemeindeaußengrenze im benannten Geltungsbereich 1 (zukünftiges B-Plan-Gebiet „Am Schwanensoll") eine unbegründete, völlig überdimensionierte und auch mangels fehlender Infrastruktur unverhältnismäßig unwirtschaftliche und insgesamt kostenintensive kultur-, landschafts- und umweltzerstörende partielle Flächennutzungsplanung vorgelegt: der geplante Geltungsbereich weist eine Umgehungsstraße für die Hansestadt Rostock auf, zwei Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel, Pflegeheim, Betreutem Wohnen, Gewerbeansiedlungen wie Handel, Gastronomie, Beherbergung, Büro, Verwaltung, Soziales, ein Blockheizkraftwerk, eine Pumpstation sowie die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Ergänzend werden 400 Wohnungseinheiten in untypischer und vielgeschossiger Bauweise vorgesehen.
Insgesamt werden dafür 14,5 Hektar hochwertiger Ackerboden und geschützte Biotope verbraucht und in weiten Teilen neu versiegelt. Von Süden nach Norden wird die gewaltige

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt auch für Änderungen des Planes. Die im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im Geltungsbereich Bau- und Grünflächen dar. Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

ortsunübliche Baumasse das neue „Tor" des Rostocker Stadtteils Biestow in etwa einer erlebbaren Breite von 500 Metern.
Das ist fehl am Platz. Es ist entschieden zu groß, zu teuer und der relativ geringe erzielbare Nutzen steht in keinem Verhältnis zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung von Natur- und Artenschutz, Klima, Boden, Denkmal, Identität, Steigerung des Verkehrs, des Lärms und den Kosten im mehrstelligen Millionenbereich.

Was spricht gegen Neu-Papendorf oder Groß-Biestow?

- der nicht nachgewiesene Bedarf für einen neuen Stadtteil
- der geringe Nutzen
- die Folgeprobleme, die der Neubau erst schafft u. a. für Alt- und Neubewohner
- die immensen Kosten und das schlechte Kosten-Nutzen-Verhältnis
- die Folgekosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Gemeinden
- der Verlust des Landschaftsbildes des denkmalgeschützten, ländlich geprägten Biestow mit 95 % Einfamilien- und ähnlichen Häusern
- die erhebliche Beeinträchtigung und/ oder Verlust des Denkmals Dorfkern Biestow
- die Probleme für den Gewässerschutz (Verlust der Sölle)
- der Verlust der biologischen Vielfalt
- die Beeinträchtigung von Landschaft und Natur
- der Lebensraumverlust für ansässige Tiere (u. a. Weißstorch, Rotbauchunke, Fledermäuse)
- die Beeinträchtigung des Klimas, insbesondere des Mikroklimas
- die Beeinträchtigung des Ortes im Bereich fehlender Infrastruktur – Wege- und damit verbundenen Lärm
- weiteres bekanntes Voranschreiten der Segregation in der Hansestadt Rostock
- die planungstechnischen Mängel
- eine unsachgemäße und unfachgerechte Abwägungsplanung

Hier unsere Kritik und Einwendungen

1. **kein Planungsanlass und -erfordernis**

Für die Gemeinde Papendorf ist eine derart geartete „städtebauliche Entwicklung" nicht erforderlich und begründbar. Begründende Unterlagen, Beurteilungen, Berichte, Untersuchungen und Fachplanungen liegen nicht vor. Die 8. Änderung überplant Teile der 2. Änderung des FNP im Bereich festgesetzter Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege Grünmaßnahmen. Zur unmittelbaren Entwicklung und ähnlichen Planungsanlässen der Hansestadt Rostock wurde in Gänze keine Unterlagen bekanntgemacht und entsprechend begründet.
Beurteilungen sowie Abwägungen von Betroffenheiten sind allgemein und nicht speziell auf den Planungsraum angepasst und werden nicht aufgeführt. Die fehlende Aufstellung eines neuen ganzheitlichen FNP der Gemeinde Papendorf führt zum Fehlen einer Darstellung

- der verkehrlichen und technischen Infrastrukturentwicklung und deren Auswirkungen auf den Bestand,
- zur Freiraumentwicklungsplanung,
- zur Entwicklung und Sicherung der Kulturlandschaft (u.a. Biestower Feldflur, Biestow)
- zur Kompensationsplanung,
- von Ausgleichsflächen für Fauna und Flora,
- einer nachhaltigen Wohnbauentwicklungsplanung,
- zur Bestandssicherung der Ortsteile sowie der Nachbargemeinden,
- zum Gewässerschutz.

Die nebenstehend genannten Stichworte werden im Folgenden erörtert und geprüft.

Zu 1.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock stellt in den Stellungnahmen vom 19.12.2022 und vom 20.08.2024 fest, dass die geplante Bebauung mit flächensparenden Geschosswohnungsbau im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des exzessiven Flächenverbrauchs beiträgt. Damit entspricht die Planung auch den Zielen des neuen Regionalen Raumentwicklungsprogrammes für die Region Rostock. Darüber hinaus wird gewürdigt, dass die Planung durch die enge Abstimmung im Stadt-Umland-Raum Rostock zwischen der Gemeinde Papendorf und der Kernstadt Rostock, als landes- und regionalplanerisch beispielgebend für die Planungsregion und das Land ist. Aufgrund der geeigneten Standortfaktoren (Verkehrsanbindung, Infrastruktur) wird der gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung zugestimmt und diese ausdrücklich befürwortet. Die im Plangebiet geschaffenen Wohneinheiten werden raumordnerisch nicht dem Eigenbedarf der Gemeinde Papendorf zugerechnet.
Die städtebauliche Zielsetzung und damit das Planungserfordernis, sind der Begründung zur Planänderung ohne weiteres zu entnehmen. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, werden aufgrund differenzierter Festsetzungen die entsprechenden Fachbeiträge, Gutachten und zuletzt auch die konkrete Erschließungsplanung erstellt.

Zu 1.

In der 8. Änderung sind Wohnbauflächen, sowie Sondergebiete für soziale Einrichtung und Einzelhandel vorgesehen. Tatsächlich handelt es sich bei der nun auch im Bebauungsplan Nr. 24 geplanten Bebauung ganz überwiegend und mithin auch vorrangig um Wohnbebauung. Hierzu gehört insbesondere auch die geplante Nutzung des SO2 als Einrichtung zum Betreuten Wohnen und zur Pflege. Hierbei handelt es sich bereits dem Wortlaut nach um Wohnnutzung, welche bereits vom Flächennutzungsplan in der Fassung vor der 8. Änderung vorgesehen war. Unabhängig davon, ob eine auch mögliche Pflegeeinrichtung die Kriterien des Wohnbegriffes erfüllt, handelt es sich hierbei jedenfalls um eine Anlage für soziale Zwecke, welche sowohl in einem allgemeinen (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie in einem reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig ist. Aufgrund des besonderen Charakters des SO2, insbesondere aufgrund der Zielsetzung, hier kein allgemeines Wohnen zuzulassen, wird die Flächenausweisung als Sondergebiet gewählt. Aber auch Im SO1 sind überwiegend Nutzungen zulässig, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet mindestens ausnahmsweise zulässig sind (Einzelhandel nur im Untergeschoss).
Vor diesem Hintergrund ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine offenkundigen städtebaulichen Konflikte zum nördlich gelegenen Gebiet, dass ebenfalls als Wohngebiet zu charakterisieren ist.
Die weiteren nebenstehend angesprochenen Punkte werden entsprechend dem Generalisierungsgrad der Flächennutzungsplanebene in der Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanung einschließlich Umweltbericht erörtert. Die konkretere Betrachtung der genannten Themenbereiche obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Aus diesem Grunde wird eine Betroffenheit für die hier Wohnenden und unseren Verein angenommen. Sollten o. g. Planungsabsichten zum Tragen kommen, sind die Vereinsziele und -zwecke gefährdet.

2. Sozialgebundenheit, Identität

Die Sozialgebundenheit des Menschen führt zu bestimmten räumlichen Organisationsmustern wie Stadtteilen und Quartieren. Daraus entsteht aber auch die Bedeutung der Stadtgeschichte für die Bewertung der Struktur: Menschen können nicht nur in der Gegenwart leben. Vergangenheit und Zukunft sind Lebensdimensionen, die das Individuum und die existierende Gesellschaft in eine Periode der Menschheitsgeschichte einbinden, deren örtliche Ausprägung erst Chancen der Identifikation und Bindung eröffnet. Weil die physische Struktur langlebig und träge ist, bildet sie in Ländern mit einer langen Stadtkultur einen stabilen Rahmen für das Leben der Menschen in den Städten. Die lebende Generation muss sich daher weitgehend mit dem arrangieren, was ihr die vorhergehenden Generationen hinterlassen haben. Die Anpassung an neue Bedürfnisse ist bei größeren Städten nur in kleinen Schritten und nur begrenzt möglich. Die bauliche Vergangenheit ist so integrierter Bestandteil der Gegenwart. Sie ist auch ein Maßstab für die Kontrolle des Neuen.
Herausragend und langfristig wirksam ist die kulturelle Bedeutung der historischen Kerne und die außerordentliche Empfindlichkeit dieser Bereiche gegen größere Eingriffe. Mit der Zeit bildet sich offensichtlich ein labiles und sensibles Gleichgewicht zwischen Strukturen und Inhalten, aber auch zwischen Funktion und Gestalt heraus.
Planerisch ist es daher wesentlich, neben Bereichen der Veränderung Pole der Stabilität zu sichern, weil sie mit der Wiedererkennbarkeit, mit dem Bild der Stadt und mit ihrer Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft und daher mit den Identifikationsmöglichkeiten ihrer Bewohner zu tun haben. Schließlich ist im „Zeitraffer" zu erkennen, dass sich innerhalb des scheinbar festgefügten Rahmens aus Netzen und Baustrukturen ein permanenter kleinteiliger Wandel vollzieht, die stabil wirkende Struktur sich mithin in einer permanenten Bewegung der Mikroanpassung an neue Anforderungen befindet und damit eine Erneuerung von Systemelementen erzeugt, ohne die das Gesamtgefüge nicht überlebensfähig wäre.
Vor diesem Hintergrund ist die vorgelegte Planung für Biestow vernichtend. Biestow ist nicht vergleichbar mit anderen Rostocker Stadtteilen, welche durchaus großstätisch und urban daher kommen. Maximal eine ländlich geprägte und zeitlich gezogene Entwicklung kann für Biestow Anwendung finden. Der Denkmalbereich Dorflage Biestow und seine angrenzenden Quartiere geben die weitere Entwicklungsoptionen vor. Alles andere ist unverhältnismäßig und planerisch unverantwortlich. Das Beschriebene muss durch die 8. FNP Änderung Beachtung finden.
Gerade im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Biestow ist selbst für die beabsichtigte Wohnbebauung eine ausreichende Versorgung insbesondere auch mit Lebensmitteln für das sich ergebende Gesamtgebiet sichergestellt. Letztlich wird durch die mögliche massive Bebauung auch in den beiden Sondergebieten nicht nur der bestehende Denkmalbereich, sondern die gesamte dörfliche Struktur im angrenzenden Ortsteil Biestow mit seiner ganz überwiegenden ein- und zweigeschossigen Bebauung so beeinträchtigt, dass insgesamt keine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfindet und ein inhomogenes Ortsbild entsteht.

3. Bebauung, Stadtentwicklung

Die 8. Änderung des FNP der Gemeinde Papendorf schließt südöstlich an die Bebauung von Rostock-Biestow an und befindet sich im Außenbereich der Gemeinde ca. 5 km vom Kernort. Städtebauliche Entwicklung wie hier geplant ist unverhältnismäßig und unbegründet.

Zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch den Bebauungsplan Nr. 24 nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow". Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Das städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Zu 2.

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.
Südlich der Planstraße A wird eine Zone mit verdichteten Geschosswohnungsbau geschaffen, die einen deutlichen städtebaulichen Akzent an der Haupterschließungsachse bildet.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „*Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.*“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

Beeinträchtigungen, negative Auswirkung und Folgen müssen die Bewohner: innen von Biestow und der Südstadt tragen. Der FNP ist zu hinterfragen. Dank Rostocker Stadtplanung in der Vergangenheit ist es gelungen, die Höhe der Bebauung in der Stadt zur südlichen Stadtgrenze hin „sacht auslaufen" zu lassen; in der letzten Reihe stehen EFH.
Planungsabsichten brechen ganz signifikant mit diesem Prinzip, in dem ein Nahversorger und Betreutes Wohnen mit einer Geschosshöhe von 18 m direkt an EFH grenzen soll. Die Baumassen sind insgesamt immens, die Art und das Ausmaß der baulichen Nutzung stehen im Widerspruch zur bestehenden angrenzenden baulichen Festsetzung. Die geplante Bebauung ist deutlich höher sowie massiger als die angrenzenden EFH und Doppelhäuser. Dieser Bruch mit den bestehenden Gebiet ist nicht hinnehmbar. Die Art und Varianz der Bebauung ist offensichtlich auf schnellen und maximalen Gewinn ausgerichtet und damit mitnichten im Interesse der Allgemeinheit und spricht für eine notwendige Daseinsvorsorge. Es ist abzusehen, dass dies ein hohes Konfliktpotential insbesondere mit den Anwohnern und dem Verein Leben in Biestow haben wird.
Insoweit ein Planungserfordernis begründet werden sollte, sind Baugebiete innerorts und an schienengebundener Infrastruktur auszuweisen. Der Ortsteil Papendorf hat den Bahnanschluss und kann sich so im Sinne der Förderung des ÖPNV sehr gut und eigenständig entwickeln. Der bereits seit Jahren bestehende Zersiedlung des südlichen Raumes könnte damit noch gestoppt werden.

Es wird rechtswidrig sein, hier zwei Sondergebiete festzusetzen, die jeweils Gebäudehöhen bis 18 Meter und Ausdehnungen von mehr als 50 m zulassen, ohne dass im Hinblick auf die rückseitig anschließende Bestandsbebauung im Ortsteil Biestow die dadurch entstehende Verschattung und insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen sowohl hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen als auch der insgesamt entstehenden verkehrlichen Belastung hinreichend ermittelt und etwaige Konflikte bereits auf Ebene der Bauleitplanung gelöst und nicht auf das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bereits durchgreifende rechtliche Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Entwicklungsgebotes und die fehlende Beachtung der übergeordneten Planungen, insbesondere hinsichtlich des regionalen Raumentwicklungsprogrammes und des Landesraumentwicklungsprogrammes bestehen. Zudem fehlt es an der notwendigen interkommunalen Abstimmung mit der Gemeinde Papendorf im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende neue Bebauungsplangebiet und gerade auch hinsichtlich der notwendigen Konfliktbewältigung zur angrenzenden Bestandsbebauung in Biestow.

Die Dorflage Biestow steht unter Denkmalschutz. Ein Rahmenplan wurde für Biestow anlässlich städtebaulicher Entwicklungen in den 1990ern erarbeitet. Mitnichten werden diese Belange untersucht und bewertet. Das Flächendenkmal Ortskern Biestow spielt keine Rolle und geht faktisch verloren. Ebenso entfällt das dörflich prägende Landschaftsbild in Richtung Südost.

4. Umwelt

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Die Auswirkungen auf Mensch, Fauna und insgesamt die Umwelt sind durch die Planung signifikant betroffen. Die Art und die bauliche Nutzung, das Blockheizkraftwerk und die beabsichtigten Verkehre haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadtteile Biestow und Südstadt

Zu 3.

Siehe Erläuterungen zu den Punkten 1. Und 2.

Zu 4. s.u.

durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen.
Es bestehen erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Auswirkungen für die Umwelt. So wird dem bestehenden Biotopverbund und dem Artenschutz nicht hinreichend Rechnung getragen. Es ist auch nicht erkennbar, dass umfassende Untersuchungen zur Bestandsaufnahme der vorhandenen Tierarten und deren Lebensraum stattgefunden haben. Problematisch dürfte auch sein, dass hier hochwertige Ackerflächen dauerhaft versiegelt werden. Das trifft in ähnlicher Weise auf das Landschaftsbild und den südlichen bis südöstlichen Stadtrand der Gemeinde Rostock-Biestow zu.
Der Umweltbericht als Abwägungsdokument ist in Teilen unvollständig und Bedarf der ergänzender Untersuchungen und geänderter Ableitungen (Bodenschutz, Gewässerschutz, Artenschutz, naturschutzrechtlicher Ausgleich, Landschaftsschutz)

4.1 Klimawandel, Mikroklima, Frischluftentstehung

Klima, Mikroklima und Frischluftentstehung werden zum Nachteil des Raumes verändert und nachhaltig negativ beeinflusst. Im FNP sowie den Umweltbericht wird explizit kein Ersatz und/ oder Kompensation beschrieben.
Das Klima wird negativ verändert. Die massive Bebauung und dadurch die massive Flächeninanspruchnahme und Bodenversieglung haben insgesamt auf das Dorf und seine Bewohner: innen beeinträchtigende und nachhaltige Auswirkungen auf das Stadtteilklima, insoweit keine belastbaren Ersatzmaßnahmen durch Großgrün sowie Flächenentsiegelung in Biestow geschaffen werden.
Wir fordern Klimaausgleichsmaßnahmen für den gesamten Stadtteil durch entsprechende Festsetzungen in den folgenden Bebauungsplänen.

4.2 Boden, Bodenschutz

Dem Bodenschutz kommt hinsichtlich des Klimawandels national besondere Bedeutung zu. So gelten strenge Maßstäbe an seiner Erhaltung, Nutzung und Verbrauch. Diesem Grundsatz widerspricht der FNP Papendorf. Eine hinreichende Bewertung und Abwägung fand im Umweltbericht nicht statt.
Die Böden südlich von Biestow sind entsprechend der Fachplanungen in Teilen als sehr hochwertig eingestuft. Auf diesen soll keine Bebauung erfolgen. Vorrang vor Bebauung hat die Landwirtschaft. Es handelt sich bei den Baugebieten „Am Schwanensoll" und „Nobelstraße" um Flurstücke, welche nicht zu bebauen sind. Diese Böden dienen der Versorgung der Bevölkerung bzw. der Produktion von Lebensmitteln. Nicht zuletzt erfüllen Böden wichtige Klimafunktionen. Direkten Einfluss hat er auf das Mikroklima und die umliegenden Kleingewässer sowie die Grundwasserneubildung.
Zu hinterfragen sind diesbezüglich auch die Abstandsflächen zwischen Bebauung und Ackerflächen. Durch die Abstandsflächen resultiert eine weitere Verringerung der nutzbaren und hochwertigen Fläche hochwertiger Böden und schränkt die Eigentümer in der Bewirtschaftung ihrer Flächen ein.

4.3 Natur- und Artenschutz

Die beabsichtigten Planungen im FNP Papendorf haben unmittelbare negative Auswirkungen auf die Biestower Feldflur, insbesondere die Gewässer (offene und geschlossene). Gesetzlich geschützte Biotope werden beeinflusst und nachhaltig gestört. Vorhandene und notwendige Lebensräume für die Fauna werden zerstört und ganzheitlich in Anspruch genommen. Die Reichweite der Auswirkungen übersteigt bei weitem den definierten B-Plan. Die Tiere, darunter streng geschützte Arten, verschwinden. Beispielsweise kann man die Amphibien (z.B.

Zu 4.1

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ 0,3 bis 0,6 in den verschiedenen Baugebieten mit der Möglichkeit einer Überschreitung von 50 % als Höchstmaß für die allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie für die Sondergebiete mit einer zulässigen Überschreitung auf das Höchstmaß von 0,8 nach BauNVO. Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es wird die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie gegeben.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplangebiet. Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).
Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer besonders in Stadtgebieten mit gewerblichen Nutzungen und hohem Verkehrsaufkommen einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO2 durch die Photosynthese der Pflanzen. Durch die Verdunstung erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, was zur Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft führt.
Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Realisierung von Gründächern vor. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der Hauptdachfläche zu versehen.
In dem ca. 15,4 ha großen Baugebiet werden auf ca. 4,8 ha Grünflächen ausgewiesen Das ergibt einen Grünflächenanteil von rund 30 %. Der Bebauungsplan enthält somit umfangreiche Regelungen, die unmittelbar positiv auf das Kleinklima wirken.
Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

Zu 4.2

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Zu 4.3. und 4.4

Im Juli 2021 und im Oktober 2023 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst. Für die Erschließung des Wohngebietes westlich der Landesstraße ist es erforderlich den Knotenpunkt auszubauen. Der Geltungsbereich wurde um diesen Teil erweitert. Für die Biotoptypenkartierung wurde ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt mit 50 m und 200 m um den Geltungsbereich. Eine Ausnahme stellt der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 09.WA.189 „Wohngebiet Nobelstraße" der Hansestadt Rostock dar. Die Fläche wird separat im Zuge der Bauleitplanung betrachtet.

Insbesondere im Westen des Plangebietes werden das vorhandene Ackersoll und die randlich vorhandenen Gehölze in eine umfangreiche Grünfläche eingebunden. Gegenüber der bestehenden Ackernutzung ergibt sich somit eine deutliche Aufwertung und Vernetzung der Biotopstrukturen.
Im östlichen Plangebiet sind durch die Anbindung an das neue Kreuzungsbauwerk und die Umverlegung der Zufahrt zum Park&Ride-Parkplatz Teilbereich von Gehölzflächen betroffen. Diese müssen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die nicht betroffenen Strukturen werden zum Erhalt festgesetzt.
Die Gemeinde teilt die Einschätzung, dass ein Biotopverbund oder vorhandene Biotopvernetzungen durch 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt werden, nicht. Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Eine Vernässung vorhandener Biotope ist nicht vorgesehen.
Die nebenstehenden Erläuterungen können nicht nachvollzogen werden. Fehlen-de Gutachten und Planungen werden nicht benannt. Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden im Umweltbericht vollständig erfasst und bewertet.

die Gewässer positiv beeinflusst werden. Das Wasser kann und muss im Nahbereich von Biestow verbleiben!

4.5 Lärm- und Lichtverschmutzungen

Die lärmtechnischen Auswirkungen der beabsichtigten Nutzungen durch das Plangebiet für die Anwohner auf der Rostocker Seite, insbesondere dem Sildemower Weg und dem Gutsweg wurden nach unserem Verständnis bislang überhaupt nicht berücksichtigt, denn das Immissionsraster der Schallausbreitung in den Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung reicht nur genau bis zur Stadtgrenze. Schalltechnische Untersuchungen sind nicht ausreichend. Wir sind mithin der Auffassung, dass die Orientierungswerte überschritten werden.
Erwartbare Lichtverschmutzungen, die ohnehin im Bestand zu Konflikten führen, müssen untersucht, bewertet und minimiert werden.

5. Verkehrs- und technische Infrastruktur

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Lebens- und Wohnsituation als Anwohner/ Anwohnerin von Biestow und der Südstadt im Besonderen. Durch die möglichen Auswirkungen sind die Anwohnerinnen signifikant betroffen. Die o. g. Planungen haben nicht nur im Nahbereich, sondern auch nachhaltige Auswirkungen auf die Stadteile Biestow und Südstadt durch zusätzliche erhebliche Emissionen, Lichtverschmutzungen und klimatische Veränderungen. Die Ordnung und Sicherheit des Ortsteils Biestow wird nachhaltig gestört und ist unumkehrbar. Bereits heute ist eine Gefährdung durch größere Veranstaltungen mit nicht mehr zu regelndem Autoverkehr gegeben. Die Hansestadt Rostock ist nicht in der Lage, Ordnung und Sicherheit an dieser Stelle zu gewährleisten.
Entgegen der Begründung zur 8. FNP-Änderung besteht keine sehr gute verkehrliche Infrastruktur für den Raum Biestow. Allein ein Autobahnanschluss, eine Landesstraße und ein Straßenbahngleis sind kein Indiz für eine sehr gute verkehrliche Erschließung in und um Biestow. Aussagen und Planungen zur Bewältigung des zu erwartenden urbanen Verkehrsaufkommens aller Wegenutzungen fehlen. Wenige Sätze im FNP verklären die tatsächliche Bestandssituation und sichern nicht die Erschließung.
Insbesondere fußläufig und fahrradtechnisch sind die Voraussetzungen aus ortskundiger Sicht im betroffenen Raum schlecht. Geh- und Radwege fehlen, sind in schlechter Qualität und können schon heute die erforderlichen Alltags- und gewünschten Freizeitverkehre schlecht befriedigen. Der europäische Radweg Kopenhagen – Berlin führt durch das Plangebiet!
Für die FNP-Planung der Gemeinde wird eine zukunftsorientierte und – fähige Rad- und Fußwegeplanung insbesondere im Alltagsverkehr gefordert. Hinzu kommt die Gemeindeaufgabe, die Erholungs- und Freiraumfunktion inklusive für Rostocker: innen zu schaffen. Stadteinwärts gibt es einen schmalen gemeinsamen Geh- und Radweg. Stadtauswärts gibt es keinen Geh- und Radweg. Bei der schon erfolgten Mobilitätsentwicklung und explosionsartig zu erwartenden zusätzlichen Verkehre hinsichtlich der Geschwindigkeiten bei Radfahrenden können nur getrennte Wege künftig verfolgt werden. Beidseitig sind Rad- und Gehwege an vorhandenen Straßen (insbesondere an der L 132) zu schaffen. Wege sind nach den anerkannten Regeln und dem Stand der Technik zu planen und auszubauen. Vorab sind notwendige Untersuchungen zu erwartenden insbesondere Radverkehren zu erarbeiten. Die Auswirkungen auf das bestehende Biestow sind mitzudenken. Im Übrigen wird auf die besondere Beachtung bestehender Schulwegeverbindungen hingewiesen!

4.5

Die nebenstehend geäußerten Hinweise werden, sofern ein städtebauliches Erfordernis besteht, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 behandelt.

Zu 5.

Die nebenstehend geäußerten Hinweise werden, sofern ein städtebauliches Erfordernis besteht, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 behandelt.

Die weiteren Hinweise, sowie die Bewertung der vorhandenen Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen.

Allein überdimensionierte Straßen im Neubaugebiet sichern nicht die verkehrliche Erschließung. Die Südstadteinfahrt und weiter folgend in das Zentrum von Rostock sind Verkehre zur weiteren Aufnahme von maximal 300 neuen Wohnungseinheiten ausgelegt. Alte Untersuchungen von SHP-Ingenieuren aus dem Jahr 2016 im Zusammenhang mit der Absicht von Groß-Biestow belegen diese Annahme.
Nördlich der Sondergebiete ist ein gemeinsamer Rad- und Gehweg wohl von 3 m als einzige Hauptverbindung zwischen Bestands- und Neubaugebieten und damit zum ÖPNV und in die Kernstadt Rostock vorgesehen. Im Bestand trifft man dann auf den Verkehrsberuhigten Bereich Gutsweg, der allen Verkehrsteilnehmern vorbehalten ist. Vorrang haben spielende Kinder! Bei den beabsichtigten Baumassen und Nutzungsstrukturen wird klar und deutlich, dass der verkehrsberuhigte Gutsweg nicht geeignet ist, die neue Funktion ergänzend aufzunehmen. Eine Nutzungsmischung Verkehrsberuhigter Bereich und Haupt-Geh-Radwegeachse ist für ein urbanes Gebiet wie oben beschrieben nicht geeignet. Die Ordnung und Sicherheit wird künftig gefährdet sein.

Die Erreichbarkeit der Straßenbahn ist für einen engen Aktionsradius als sehr gut geeignet anzusehen. Großflächig trifft dies nicht zu. Die Straßenbahn wäre um einen Haltepunkt in das Gebiet zu erweitern, um positive Effekte für alle Beteiligten zu generieren und bestehende sowie vorhersehbare Konflikte im Verkehr auszuräumen.

Die Infrastruktur wächst nicht mit der Stadt- und Dorfplanung. Sie muss bei diesen Ausmaßen neu geschaffen werden und belastet künftig unzählige Haushalte der Hansestadt Rostock nachhaltig, betrachtet man nur beispielhaft den Straßenraum/-verkehr. Laut Gutachter SHP Ingenieure (Juni 2016) kann die Nobelstraße zusätzliche Verkehre bis zu 300 WE aufnehmen. Ansonsten sind neue Straßen zu schaffen. Beabsichtige Entwicklungen fordern Untersuchungen, abgestimmte Verkehrs- und Freiraumkonzepte und -planungen für den Gesamtraum. In Summe sind wohl 800 Wohneinheiten usw. geplant (es liegt keine ganzheitliche Betrachtung vor). Erhebliche Verkehre werden auch von den Sondergebieten ausgehen, die nicht nur Biestow betreffen werden. Die Wirkungen betreffen den Großraum der Gemeinden Rostock und Amt Warnow West. Fazit: Der FNP ist inhaltlich neu zu bearbeiten, um seiner Aufgabe als langfristige Entwicklung gerecht zu werden.

Vermutete Verkehre stellen nicht zumutbare Lärm- und Emissionsquellen dar. Die Lärmprognose ist unzureichend und untersucht nicht die Auswirkungen auf die Umgebung.

Die technische Infrastruktur für eine großflächige Bebauung südlich Biestow ist nicht vorhanden und muss in Gänze neu geschaffen werden. Die Beeinträchtigungen sind für die Umwelt und den Menschen ohne entsprechende Planungen/ Untersuchungen gegeben. Unzweckmäßig und unwirtschaftlich ist dies ohnehin.

Darüber hinaus ist aus unserer Sicht nicht die nachhaltige Energieversorgung des Gebietes sichergestellt.

6. Öffentlichkeitbeteiligung, Transparenz

Zur Öffentlichkeitsbeteiligung
Wir als Verein „Leben in Biestow e.V." sind seit Jahren offen für Bemühungen der HRO und des Umlandes, für zukünftige neue Einwohner von Rostock zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig unterstützen wir die Bestrebungen der Stadt, ein lebenswertes Umfeld zu generieren und in Verantwortung für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Pflanzen- und Tierwelt zu schützen. Wir brachten bereits mit Unterstützung der Fraktionen unsere Änderungsvorschläge zu den geplanten Wohngebieten Nobelstraße und Kiefernweg ein. Aktiv brachten und bringen wir uns zu Fragen des

Zu 5.

Die Erläuterungen zur Bestandsituation im Ortsteil Biestow werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausprägung der Verkehrssysteme im Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Die betrifft gleichermaßen alle übrigen technischen Erschließungssysteme.
Die angesprochene Verkehrsuntersuchung aus 2016 betrachtete die in der Bauleitplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgesehenen Gebiete Kringelhof mit einer Erschließung über die Satower Straße und Nobelstraße mit einer Erschließung über die Nobelstraße. Hier relevant sind die Untersuchungen zum Gebiet Nobelstraße. Mit dem Bebauungsplan Schwanen-Soll wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf die Erschließung des Plangebietes Nobelstraße gesichert. Die Haupterschließungsstraße im Plangebiet nimmt den gesamten Quell- und Zielverkehr beider Plangebiet auf und bindet beide Gebiete an das bestehende Straßennetz, hier die L 132, an. Das Plangebiet Schwanen-Soll umfasst auch das neue Kreuzungsbauwerk im Verlauf der L 132.
Die Verkehrsuntersuchung erfasst die Auswirkungen der Erschließung des „Wohngebietes Nobelstraße" auf die angrenzenden Verkehrswege, insbesondere der Nobelstraße. Grundlegende Annahme war der Verkehr aus einer Bebauung von 300 Wohneinheiten des „Wohngebietes Nobelstraße". Die weitergehende Entwicklung einer Bebauung zwischen diesem Gebiet und dem Anschluss an die L 132 wurde bei Mitwirkung der Gemeinde Papendorf als weitere zukünftige Entwicklung in Betracht gezogen, ohne jedoch daraus resultierende Verkehr schon konkret zu berücksichtigen.
Im Rahmen der nunmehr insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation gemeinsamen Entwicklung der B-Plangebiete Nobelstraße und Schwanen-Soll wurde in Abstimmung mit der für das Kreuzungsbauwerk zuständigen Landesstraßenbauverwaltung eine Verkehrsprognose durch die Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG mbB im März 2023 erstellt.
Mit dieser Verkehrsprognose wurde der zu erwartende Verkehr aus den Plangebieten Nobelstraße und Schwanen-Soll ermittelt. Zugrunde wurde dieser Begutachtung der aktuelle Planungsstand gelegt, nach welchem bis zu 800 Wohneinheiten sowie ein Einzelhandel entstehen sollen. Die in dieser Verkehrsprognose noch berücksichtigte Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Kindertagesstätte ist nicht mehr im Plangebiet, aufgrund des fehlenden Bedarfs, ausgewiesen. Der durch diese Nutzung in der Verkehrsprognose noch ausgewiesene Quellverkehr entfällt, was sich reduzierend auf die Gesamtzahl des Verkehrsaufkommens insbesondere in den Zeiten von Montag bis Freitag auswirkt.
Zunächst sollen die grundsätzlichen, aus der Begutachtung von 2016 resultierenden Erkenntnisse zur verkehrstechnischen Situation in der Nobelstraße dargestellt werden.
Zwar wurde die Verkehrsprognose bereits im Jahr 2016 erstellt, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Verkehrsstärke im Jahr 2016 bis zum Jahr 2030 nicht nennenswert verändern wird *(SHP-Gutachten, Seite 10, Ziffer 3.1)*, sodass die in der Verkehrsprognose dargelegten Erkenntnisse nach wie vor verwertbar sind.

Zu 5.
Hiernach wird die Nobelstraße im Bereich der Ortseinfahrt von 14.100 Kfz/24h befahren. Bis zum Südring steigt die Verkehrsstärke auf 19.600 Kfz/24h an *(SHP-Gutachten, Seite 5, Ziffer 2.2)*. Eine Auswertung der Dauerzählstelle auf der Nobelstraße zeigen vielmehr, dass die Verkehrszahlen auf der Nobelstraße tendenziell sogar abnehmen. Das durch Verkehrszählungen erfasste Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkung auf die Verkehrsströme in der Nobelstraße wird in der Verkehrsuntersuchung einmal im „Bestand“ und einmal unter Zugrundelegung einer durch Anpassungen der Lichtsignalanlagen optimierten Verkehrssituation dargestellt. Die Übersichten aus der Verkehrsuntersuchung werden nachstehend eingefügt.



Bestand (2016) *Verkehrssituation nach Optimierungen*

Ausweislich der Aufnahme der Bestandssituation stellt sich die Verkehrssituation auf der Nobelstraße als stabil dar. Die Verkehrsbeeinträchtigungen werden mehrheitlich mit Stufe C bewertet, wonach nahezu alle in der Rotphase ankommenden Verkehrsteilnehmer den jeweiligen Knotenpunkt in der nachfolgenden Grünphase passieren können oder mit Stufe D, wonach zwar ein ständiger Rückstau vorhanden ist, welcher sich jedoch stets zurückbildet, sodass der Verkehrszustand noch stabil ist *(SHP-Gutachten, Seite 31f., Ziffer 5.1)*.
Mit Optimierungen wäre ein Zustand zu erreichen, welcher lediglich noch im Knotenpunkt Nobelstraße/Südring Verkehrsbeeinträchtigungen der Stufe C verursachen würde. Erreicht werden diese Optimierungen durch Umprogrammierungen der Signalanlagen dahingehend, dass eine „Grüne Welle“ geschaffen würde, welche sich jeweils an die tageszeitabhängige Entwicklung der Verkehrsstärken anpasst *(genaue Darstellung der zur Optimierung erforderlichen Maßnahmen: SHP-Gutachten, Seite 37f., Ziffer 5.4)*. Diese Maßnahmen wären kurzfristig, nach vollständiger Umsetzung der Deckenerneuerung in der Nobelstraße, umsetzbar und bedürften keines weitergehenden Aufwandes *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*.

Zu 5.

Lediglich für den südlichen Knotenpunkt Nobelstraße/Südblick (Anschluss P + R sowie Silldemow an L 132) ist keine Optimierung über Lichtsignalanlagen möglich, weil dieser Knotenpunkt nicht über solche Anlagen verfügt. In der Verkehrsprognose wird ein Ausbau des Knotenpunktes als erforderliche Maßnahme ausgewiesen. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes wird gleichzeitig ein positiver Effekt hinsichtlich der Verdeutlichung der Ortseinfahrtssituation und der generellen Temporeduzierung bewirkt *(SHP-Gutachten, Seite 37, Ziffer 5.4)*.
Weiteres und bereits umgesetztes Optimierungspotenzial bestand, gegenüber dem betrachteten Zustand im Jahr 2016, darin, die Verkehrslenkung der Nobelstraße im Rahmen einer Deckenerneuerung mit der Anordnung und Anpassung von Abbiegerspuren zu verbessern, auch wenn es sich schwerpunktmäßig um Maßnahmen aus der Unfallkommission, um perspektivisch Unfälle zu vermeiden, handelt. Hierdurch kommt es an den dargestellten Knotenpunkten nicht mehr zu durch Abbiegeverkehr verursachte Rückstaus. Der Verkehr kann stadteinwärts und stadtauswärts auf der „Geradeausspur“ problemlos fließen. Diese Maßnahme wurde 2024 realisiert.
Insgesamt zeigt der von den Gutachtern aufgenommene Bestand eine stabile Verkehrssituation im Bereich der Nobelstraße, welche sich durch unkomplizierte und schnell umsetzbare Optimierungsmöglichkeiten noch deutlich verbessern ließe.
Zu betrachten ist weiterhin, welche Auswirkungen die Bebauung der beplanten Gebiete auf die Verkehrssituation im angrenzenden Bereich haben wird.
Während das SHP-Gutachten aus 2016, noch unter der Annahme hinsichtlich der geplanten Bebauung Nobelstraße, grundsätzliche Annahmen zum Verkehrsverhalten der Bewohner der Plangebiete trifft, werden diese im Klaeser-Gutachten von 2023 aufgegriffen und in eine konkrete Berechnung der aus der Bebauung diese Gebietes sowie des weiteren Gebietes Schwanen-Soll resultierenden Verkehrsbelastung überführt.
Da die zu erschließenden Gebiete aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Südblick mit der Richtung Zentrum führenden Straßenbahn eine gute ÖPNV-Anbindung aufweisen, ist davon auszugehen, dass ungefähr 50 % des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Gebiet dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zuzurechnen sind. Aktuellere Befragungen ergeben einen MIV-Anteil von 26,9% für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die getroffene Annahme ist also eher konservativ.
Weitere Wegeanteile der Bewohner werden dem Fußverkehr, dem Radverkehr sowie dem ÖPNV zuzuordnen sein *(SHP-Gutachten, Seite 12, Ziffer 3.2.2)*.
Von dem motorisierten Individualverkehr, welcher aus den geplanten Gebieten herausfließt, wird ein Anteil von 65% stadteinwärts und ein Anteil von 35% stadtauswärts, Richtung A20, verlaufen *(SHP-Gutachten, Seite 22, Ziffer 4.3)*.

Zu 5.

Gestützt auf die dargelegten Annahmen, wurde im SHP-Gutachten von 2016, ausgehend von 300 Wohneinheiten im geplanten „Wohngebiet Nobelstraße“, errechnet, dass 312 Kfz/24h das Wohngebiet verlassen und die Nobelstraße in Richtung Innenstadt passieren werden *(SHP-Gutachten, Seite 23, Ziffer 4.3)*. Insgesamt werde das Wohngebiet von 480 Kfz/24h angefahren und von 480 Kfz/24h verlassen, sodass sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h ergibt.
Die alleinige Anbindung durch die Nobelstraße wird als leistungsfähig und vom Aufwand her als angemessene Kfz-Erschließung angesehen *(SHP-Gutachten, Seite 75, Ziffer 10.1)*, sodass nach Einschätzung des Gutachtens tendenziell auch ein größerer Wohnungsbaustandort an dieser Stelle vertretbar wäre, was wiederum das Einvernehmen der Nachbargemeinde Papendorf voraussetze *(SHP-Gutachten, Seite 76, Ziffer 10.1)*. Diese Erweiterung erfolgt mit dem Plangebiet Schwanen-Soll.
Mit dem hinzukommenden Plangebiet Schwanen-Soll und der fortgeschrittenen Planung zum Plangebiet Nobelstraße war eine Neubewertung des aus den Planungsgebiete ausfließenden Quellverkehrs notwendig, welche im Jahr 2023, unter Einbeziehung der aktualisierten Planung, durchgeführt wurde.
Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch beide Plangebiete pro Tag 4.425 Kfz-Fahrten erzeugt werden, die aus dem Gebiet herausfahren oder in das Gebiet hineinfahren. Diese setzen sich aus einem Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h aus dem Wohngebiet Nobelstraße und 3.205 Kfz/24h dem Gebiet Am Schwanen-Soll zusammen. Bei der Betrachtung wird eine vollständige Besiedelung vorausgesetzt *(Klaeser-Gutachten, Seite 10, Ziffer 5)*, d.h. die über 6 bis 10 Jahre nach Satzungsbeschluss erreichbare Gesamtbebauung.
Das im Gutachten von 2023 angenommene Verkehrsaufkommen des Wohngebietes Nobelstraße war anzupassen. Im Gutachten von 2016 waren für dieses Gebiet 300 Wohneinheiten geplant, welche ein Verkehrsaufkommen von 960 Kfz/24h hervorrufen sollten, nunmehr geplant sind 400 Wohneinheiten, welche ein Verkehrsaufkommen von 1.220 Kfz/24h hervorrufen werden. Die Erkenntnisse aus dem Gutachten von 2016 sind insofern, auch mit Blick auf die sich bis 2030 nicht verändernde Situation im umliegenden Gebiet, weiter verwertbar.
Bei Anwendung der damaligen Erkenntnisse auf die, dem Stand der Planung entsprechend aktualisierten, Verkehrszahlen, ergibt sich folgende Berechnung:
a) Anzahl aus dem Plangebiet ausfließende Kfz
4.425 Kfz/24h : 2 = 2.212 Kfz/24h
Der Quellverkehr entspricht zahlenmäßig dem Zielverkehr des Gebietes. Das Verhältnis ist 50:50. Aus dem beplanten Gebiet fließen somit 2.212 Kfz/24h heraus.
b) Anteil der stadteinwärts fahrenden Kfz
2.212 Kfz/24h * 0,65 = 1.438 Kfz/24h
Der Anteil des ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beträgt 65%. Der Anteil des aus dem Plangebiet ausfließenden Verkehrs Richtung Stadtmitte beläuft sich auf 1.438 Kfz/24h.

Zukunftsplans Rostock, zum Mobilitätsplan Zukunft der Hansestadt Rostock, zu Fragen der Bevölkerungsentwicklung und Segregation ein. In den Ortsbeiratssitzungen sind wir fester Bestandteil vor Ort, aber ebenso in den Ausschüssen der Bürgerschaft und den Beiräten (z.B. Biestow-Beirat oder Planungs- und Gestaltungsbeirat). Wir sind aktiv in der Gesellschaft unterwegs.
Seit 2016 und immer wieder schriftlich fixiert fordern sowohl der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock als auch unser Verein auf, einen fachübergreifenden Architektenwettbewerb für Biestow als Grundlage für Bebauungspläne. Der Verein „Leben in Biestow e.V." hat mehrfach seine Unterstützung angeboten und seine Mitwirkung eingefordert. Die kollektive Gestaltung der Stadt Rostock wird hier durch eine Planung der Gemeinde Papendorf konterkariert. Die Leitlinien zur Bürgerbeteiligung einerseits als auch der Biestow-Beirat andererseits sind hier in diesem Prozess missachtet und ignoriert worden – gesetzliche Grundlagen spielen keine Rolle.

Zur Transparenz

Es sollte lediglich ein Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließungsstraße zum benachbarten Bebauungsplan „Wohngebiet Nobelstraße" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgestellt werden. Sowohl die Wohnraumbedürfnisse der Gemeinde als auch die Nahversorgung und soziale Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenwohnstätten) wurden und werden in ausreichendem Umfang an anderer Stelle geplant. Tatsächlich betrachtet die Gemeinde das Plangebiet bis heute als städtische Randlage, die nur zufällig in ihrem Hoheitsgebiet liegt. Die tatsächlichen Gründe für die Erstellung eines Bebauungsplans in dieser Größe und Nutzungsabsicht sind ganz anderer Natur.
Es folgen lückenlose Auszüge aus den Protokollen der Sitzungen der Gemeindevertretung Papendorf, Pressemitteilungen und andere Unterlagen, die dies belegen. Diese befinden sich in Anlage 1 zu diesem Dokument.

Fazit:
Die Auslegung und Bekanntmachung der 8. Änderung des FNP Papendorfs nehmen wir erneut zum Anlass und widersprechen ausdrücklich dem Vorhaben insgesamt. Der Entwurf in all seinen Bestandteilen ist unvollständig, in Teilen fehlerhaft und steht einer fachlich qualifizierten Fachplanung entgegen. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung des Ortsteils Biestow und mittelbar der Südstadt ist derzeit ausgeschlossen. Sie steht auch übergeordneten Plänen und Programmen entgegen.

Aufgabe und Ziel eines FNP ist es und muss auch sein, langfristig ..... Verbindlich und umfassend zu bearbeiten, abzustimmen und ..... In diesem Fall ist die Aufgabe .... Der Aufstellungsbeschluss „Nobelstraße" von Rostock aus 2016 und eine daraus resultierende bauliche Konzeption sah überwiegend ein und zweigeschossigen Wohnungsbau überwiegend EFH vor. Wir fordern die Verantwortlichen auf, zu diesem Ansatz zurückzukehren.

Was ist unser Ziel?

Wir wollen keine teure, große Maximallösung, sondern eine angepasste, vernünftige Lösung mit einem angemessenen Verhältnis von Aufwand (*nicht nur finanzielle Kosten!*) und Nutzen und fordern:

- die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Innenentwicklung vor der hier stattfindenden Außenentwicklung
- die Innenwicklung durch Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen

Zu 5.

c) Prozentuale Mehrbelastung der Nobelstraße bezogen auf den Bestand
Ortseingang
1.438 : 14.100 * 100 = 10,19 %
Knotenpunkt Nobelstraße / Südring
1.438 : 19.600 * 100 = 7,33 %
Die 1.438 Kfz/24h, welche aus dem beplanten Gebiet stadteinwärts ausfließen, stellen eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Abschnitt des Ortseingangs von 10,19% dar. Im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring ergibt sich eine Mehrbelastung von 7,33%.
Die Begutachtung aus dem Jahr 2016 kam zu dem Ergebnis, dass die Nobelstraße eine leistungsfähige Anbindung des geplanten Wohngebietes darstellt. Die damals noch von 300 geplanten Wohneinheiten ausgehende Mehrbelastung sei ohne Probleme zu bewältigen. Weiterhin wurde ein erhebliches Optimierungspotenzial durch eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlagen durch die Schaffung einer „Grünen Welle" ab 2026 gesehen.
In Anbetracht dieser Faktoren ist davon auszugehen, dass eine Mehrbelastung der Nobelstraße im Bereich des Ortseingangs von ungefähr 10,2%/24h und im Bereich des Knotenpunktes Nobelstraße/Südring von 7,3%/24h von der Nobelstraße aufgenommen werden kann. Der umfassende Ausbau des Knotenpunktes der Einbindung der Plangebiete in die L 132 mit Abbiegespuren in entsprechender Aufstelllänge ist Teil des B-Planes Schwanen-Soll und wird im Rahmen der Erschließung durch das Land M-V umgesetzt. Der Knotenpunktausbau mit Lichtsignalanlage ermöglicht auch die weitere Optimierung der folgenden Lichtsignalanlagen in der Nobelstraße. Dies muss in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erfolgen.

Zu 6 u. 7.

Die Erläuterungen und Meinungsäußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Fazit:

s. oben genannte Punkte.

- die Innenentwicklung durch den Umbau vorhandener Wohnungen in den Stadtteilen Rostocks zu attraktiven Wohnstandorten
- Innenentwicklung durch die Überbauung von Parkplatzflächen (Bsp. bundesweit vorhanden), Garagenkomplexen, Einzelhandelsstandorten
- die Umsetzung von in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (z.B. Werftdreieck, Groter Pohl)
- keine weitere Bodenvernichtung in den Außenbereichen von Gemeinden
- die Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur im Sinne einer gewandelten Klimapolitik
- eine ehrliche, offene, verlässliche und nachhaltige Stadtentwicklung unter transparenter Beteiligung der hier Wohnenden und Hinzuziehenden
- eine ausgewogene Stadtentwicklung im Gesamtkontext der Stadt
- weniger zerstörerische Eingriffe und einen sensibleren Umgang mit Natur und Landschaft
- eine Kursänderung hin zur Reduzierung von Kosten um mehrere Millionen Euro bzw. Investition in die Änderung der Bestandsbauten.
- speziell fehlen in Biestow öffentlich nutzbare Grünflächen, neue und gut ausgebaute alltagstaugliche Rad- und Gehwege und Vereinsräume.
- Die bestehende Freizeit- und Erholungsraumfunktion ist auszubauen

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Die nebenstehenden Ziele werden zur Kenntnis genommen. Die diesen Bebauungsplan betreffenden Aspekte wurden unter den Punkten 1. bis 7. erörtert.

Anlage 1

Erstmalig beschäftigte sich die Gemeindevertretung Papendorf Ende 2015 mit der Ackerfläche am nördlichen Rand ihres Gemeindegebietes:

Sitzung vom 26.11.2015

TOP 2: Anträge zur Änderung der Tagesordnung
„Der Bürgermeister informiert über eine Einladung des Oberbürgermeisters der Hansestadt Rostock am 22.12.2015 und beantragt, den Tagesordnungspunkt 14 im nicht öffentlichen Teil - Information und Beratung zur Einladung der Hansestadt Rostock aufzunehmen. Einer Erweiterung der Tagesordnung um diesen Punkt wird einstimmig zugestimmt."

Sitzung vom 18.02.2016

TOP 5: Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der letzten Gemeindevertretersitzung:
„In der 7. Gemeindevertretersitzung am 26.11.2015 wurden keine Beschlüsse in nicht öffentlicher Sitzung gefasst."

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden:
„Der Bauausschuss tagte am 19.01.2016. Thematisiert wurde u. a. der Bau der Schulsporthalle und das Wohngebiet Nobelstraße."

TOP 7: Erschließung Wohngebiet Nobelstraße – Information zum Verkehrskonzept der Hansestadt Rostock:
„Der Bürgermeister berichtet von der Vorstellung des Verkehrsgutachtens am 13.01.2016 in Rostock. Derzeit wird das Verkehrsaufkommen mit 15.000 – 20.000 Fahrzeugen täglich beziffert. Für das neue Wohngebiet wird mit max. 1000 zusätzlichen Fahrzeugen gerechnet, welches als geringfügiges zusätzliches Verkehrsaufkommen eingestuft wird. Das Ingenieurbüro empfiehlt den Ausbau des Knotenpunktes Kreuzung Sildemow zur L132/Nobelstraße in Form eines Kreisverkehrs. Des Weiteren wird keine Südtangente zwischen Nobelstraße und Satower Straße benötigt. In der nächsten Gemeindevertretung soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hansestadt Rostock abgeschlossen werden, in dem die Gemeinde Papendorf die Planungshoheit, Baulastträgerschaft sowie alle Planungs-, Erschließungs- und Unterhaltungskosten an die Hansestadt abgibt.
Die Gemeindevertretung rät, die nicht benötigte Südtangente mit in den Vertrag aufzunehmen."

Zu Beginn des Verfahrens ging es **ausschließlich um eine Erschließungsstraße** für „max. 1000 zusätzliche Fahrzeuge" über Papendorfer Gemeindegebiet zu dem geplanten Neubaugebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Gemeinde Papendorf wäre sogar bereit gewesen, für die Planung dieser Erschließungsstraße ihre Planungshoheit abzugeben. Weder die Stadt Rostock noch die Gemeinde Papendorf hatten irgendwelche Ambitionen, dort zusätzlich ein Gewerbe- und Wohngebiet zu entwickeln.
Die zu diesem Zeitpunkt vorgesehene Trassenführung wurde am 13.01.2016 mit dem Verkehrsgutachten vorgestellt. Nach der unten auszugsweise dargestellten Variantenuntersuchung des Verkehrsplanungsbüros SHP Hannover in der Endfassung vom 27.01.2026 sollte die Erschließungsstraße südlich der Straßenbahnendhaltestelle „Südblick" von der Nobelstraße abzweigen und nach Westen dem Verlauf der Gemeinde- und Stadtgrenze bis zum geplanten „Wohngebiet Nobelstraße" folgen. Auf dem kürzesten Weg hätte die Länge dieser Erschließungsstraße bis zum Baugebiet ca. 250 m betragen. Mit dieser

Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Trassenführung wäre die Inanspruchnahme der angrenzenden hochwertigen Ackerfläche auf ein Minimum reduziert worden.



SHP Ingenieure **Rostock – Verkehrsuntersuchung Wohnbaustandorte Süd** | 27.01.2016

Nicht thematisiert wurde zu diesem Zeitpunkt, dass sich diese **Ackerfläche in Privatbesitz** befand. Dass eine zusätzliche **„Südtangente" nicht benötigt** wurde, sollte nach dem Willen der Gemeindevertreter explizit in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen werden.

Sitzung vom 12.05.2016

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden:
„Der Bürgermeister informiert über [...] eine Stellungnahme des Innenministeriums zum Entwurf des städtebaulichen Vertrags der Hansestadt Rostock. In dem wird bestätigt, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde Papendorf liegt und nicht übertragen werden kann. Das Amt soll diese Stellungnahme den Gemeindevertretern per E-Mail zusenden."

Sitzung vom 29.09.2016

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden:
„Der Bürgermeister berichtet über [...] ein Gespräch mit dem Büro des Oberbürgermeisters der Hansestadt Rostock am 13.09.2016 über das Wohngebiet Biestow-Süd. Die Gemeinde Papendorf stimmt der geplanten Straßentrasse zu. Im Übrigen erklärt der Bürgermeister, dass die Äußerung des Rostocker Stadtplaners in der OZ, das Umland für Wohnbebauung zu nutzen, falsch ist."

Bei der Trassenführung, die zu diesem Zeitpunkt den Gemeindevertretern von Papendorf bekannt war und der die Gemeinde zugestimmt hat, kann es sich nur um die Darstellung aus dem oben genannten Verkehrsgutachten handeln, also **parallel zur Stadtgrenze**.

Zur „Äußerung des Rostocker Stadtplaners" hier der entsprechende Abschnitt aus dem Beitrag der Ostseezeitung vom 12.09.2016, Titel "Rostock sucht Land für 25.000 Bürger":

Vereinsregister beim Amtsgericht Rostock VR 10432
Bankverbindung Deutsche Skatbank IBAN DE 88 8306 5408 0004 9340 16 BIC GENODEF1SLR
Finanzamt Rostock 079/141/19477

"Die Hansestadt will deshalb sämtliche Flächen in der Stadt auf den Prüfstand stellen und untersuchen, wo noch gebaut werden kann. Und: ‚Wir müssen mit den Nachbargemeinden reden. Auch die müssen mehr Bauland ausweisen', sagt Müller. Der Appell an das Umland kommt einer 180-Grad-Wendung in der Rostocker Politik gleich: Denn bisher hatte die Hansestadt stets auf der sogenannten ‚Drei-Prozent-Regelung' bestanden. Heißt: Die Landesplanungen hatte den Nachbarkommunen vorgeschrieben, dass sie maximal um drei Prozent wachsen dürfen. ‚Doch dieses Potenzial ist nun auch erschöpft. Viele Gemeinden im ‚Speckgürtel' haben zwar noch freie Flächen, dürfen dort aber kein Bauland mehr ausweisen', erklärt Müller. Dass die Kommunen nun Druck machen und auch ein ‚Stück vom Rostocker Kuchen' haben wollen, sei verständlich – und auch für die Hansestadt notwendig: ‚Wir werden den Bedarf an Bauland in der Hansestadt selbst nie zu 100 Prozent abdecken können. Aber es ist auch für uns besser, wenn die Menschen stattdessen in Kritzmow, in Roggentin oder in Bad Doberan bauen als in Berlin, Hamburg oder Schwerin.' Rostock wolle sich deshalb für ein stärkeres Wachstum der Nachbarn stark machen. ‚Wir müssen beim Thema Wohnraum-Knappheit als Region denken.'"

Fazit: Ende 2016 hat die Gemeinde Papendorf nur einer Trasse für eine Erschließungsstraße entlang der Gemeinde-/Stadtgrenze zugestimmt. Die Gemeinde hat keinerlei Absichten, zusätzlich zur Erschließungsstraße ein Wohn- und Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Bürgermeister der Gemeinde hat im Gegenteil derlei Forderungen des Rostocker Stadtplaners in der Gemeindevertretersitzung öffentlich zurückgewiesen.

Sitzung vom 19.01.2017

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden:
„Der Bürgermeister informiert über [...] einen Abstimmungstermin mit dem Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock zur Thematik Ausbau Biestow, welcher am 26.01.2017 stattfinden soll."

Am 01.02.2017 fasst die der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09.W.189 für das "Wohngebiet Nobelstraße". In der Beschlussvorlage wird u. a. ausgeführt: *„Die äußere straßenverkehrliche Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über die L 132 in Verlängerung der Nobelstraße nach Süden über den bereits dort bestehenden Verkehrsknoten L 132/Sildemower Weg. Der Knoten wie auch diese äußere Erschließungsstraße befinden sich auf dem Hoheitsgebiet der Nachbargemeinde Papendorf, zuständig für die Straßenbaulast ist das Straßenbauamt Stralsund. Der Bebauungsplan Nr. 09.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße" wird daher in enger inhaltlicher, räumlicher und zeitlicher Verzahnung parallel zu einem Bebauungsplan der Gemeinde Papendorf aufzustellen sein. Alternativ wird die Möglichkeit eines Planfeststellungsverfahrens für die äußere Verkehrserschließung geprüft. Um eine künftige Verlängerung der Straßenbahnstrecke über die bestehende Wendeschleife hinaus in Richtung Westen zu ermöglichen, wird hierfür eine parallel zur Straße geführte Trasse frei gehalten."*
Zwar ist hier die Rede von einer *„engen inhaltlicher, räumlicher und zeitlicher Verzahnung"*, in der Beschlussvorlage finden sich aber keinerlei Hinweise, dass über die reine Erschließungstrasse hinaus in Kooperation mit der Gemeinde Papendorf das städtische Wohngebiet auf das Papendorfer Hoheitsgebiet ausgedehnt werden sollte bzw. dass eine solche Kooperation überhaupt angedacht war.
Die Rostocker Stadtverwaltung hat sich frühzeitig auf die Erschließungstrasse über Papendorfer Gemeindegebiet festgelegt. Aus ihrer Beschlussvorlage ist nicht ersichtlich, dass alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft wurden. Anscheinend gab es zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses auch keine Abstimmung mit dem Eigentümer der privaten Ackerflächen, über die die Erschließungsstraße geführt werden sollte. Möglicherweise ging man damals noch davon aus, dass über ein Planfeststellungsverfahren (Querspange zwischen

der L 132 im Südosten und der L 10 im Südwesten des Stadtgebiets) eine Regelung hätte gefunden werden könnte. Jedenfalls war die Stadt Rostock nun in Zugzwang, sich irgendwie mit dem Eigentümer zu einigen.

Sitzung vom 23.02.2017

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden:
„Der Bürgermeister berichtet über [...]
- der Vertragsentwurf zur Erschließungsstraße wurde der Hansestadt Rostock vorgelegt. Die Wegeführung hat sich inzwischen geändert. Eine Stellungnahme der Hansestadt wird erwartet."

Aus Sicht der Gemeinde Papendorf geht es immer noch **ausschließlich um die Erschließungsstraße** und nicht um eine knapp 16 ha große Wohnbau- und Gewerbefläche. Aus welchen Gründen, in welcher Weise und von wem die Wegeführung geändert wurde, geht aus dem Protokoll nicht hervor. Ob eine Stellungnahme der Stadt abgegeben wurde und mit welchem Inhalt, wird in den nachfolgenden Protokollen der Gemeindevertretung nicht mehr thematisiert, auch nicht, ob überhaupt ein Vertrag zustande gekommen ist.

Ein halbes Jahr später, am 02.08.2017, erscheint zum Thema „Erschließungsstraße" ein Beitrag in der Ostseezeitung. Unter der Überschrift *„Es geht nicht nur ums Geld: Der Poker um Groß Biestow - Geschäftsmann soll Behörden ‚**erpresst**' haben / Stadt sucht Alternativen"* wird berichtet [eigene Hervorhebungen]:

„Weil vier Eigentümer angeblich zu viel Geld für ihr Land verlangen, hat Oberbürgermeister Roland Methling (UFR) gestern überraschend sämtliche Planungen für den neuen Stadtteil Groß Biestow gestoppt. Ohne die besagten Flächen ist eine Erschließung des Stadtteils nicht möglich. [...] Einer der Eigentümer habe noch ganz andere Forderungen aufgestellt, die Rostock und auch das Land nicht erfüllen können und wollen. Gerd Schäde, Leiter des Amtes für Landesplanung, bestätigt auf Nachfrage, dass der Kaufpreis nicht das einzige Problem ist: ‚Es gibt einen Eigentümer, der von uns Dinge verlangt hat, die jenseits von Gut und Böse sind.' Mit der Drohung, Groß Biestow zu blockieren, sollten die Behörden zu weiteren Zugeständnissen ‚genötigt' werden. Namen nennt Schäde nicht, nur so viel sagt er: ‚Derjenige will ‚grünes Licht' von uns, um ein eigenes Baugebiet ausweisen zu dürfen – in einem Ort in der Nachbarschaft.'"

Der einzige Eigentümer, der die Planungen hätte blockieren können, war der Eigentümer der Ackerflächen auf Papendorfer Gemeindegebiet, über dessen Privatflächen die Erschließungsstraße geplant werden musste. De beiden planenden Kommunen waren zwingend auf das Einverständnis dieses einen Eigentümers angewiesen. Jedenfalls hat der Amtsleiter damals öffentlich klargestellt, dass die Landesplanung darauf bestanden hat, **außerhalb der Stadtgrenzen kein weiteres Baugebiet zuzulassen**. Auch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wollte das nicht.

Sitzung vom 05.10.2017

TOP 10: Bebauungsplan Nr. 23 "An der Beke" der Gemeinde Papendorf, Aufstellungsbeschluss [wurde einstimmig beschlossen - betrifft „altersgerechtes Wohnen"]
1. „Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Beke" gemäß §§ 2 und 8 BauGB.
2. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes für altersgerechtes Wohnen südlich des Wohngebietes Papendorf-Nord (B-Plan Nr. 21) schaffen sowie den damit verbundenen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft regeln. Es ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vorgesehen. Es ist geplant Wohneinheiten für die Personengruppe mit dem

genannten besonderen Wohnbedarf zu schaffen. Dabei sollen diese Wohneinheiten in mehreren dreigeschossigen Gebäuden untergebracht werden."

Sitzung vom 07.12.2017

TOP 3: Anträge zur Änderung der Tagesordnung
„Der Bürgermeister beantragt die Aufnahme des TOPs 8 „Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017 – 12/2025."

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden
„Der Bürgermeister berichtet über:
- einem Gespräch mit Herrn Schäde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung bezüglich der 3%-Wohnbauentwicklungsplanung. Ergebnis ist, dass die Gemeinde Papendorf bis 2025 insgesamt 41 Wohneinheiten schaffen kann."

TOP 8: Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025
„Den Gemeindevertretern liegt der Beschluss als Tischvorlage vor. Herr Risch empfiehlt, die Angelegenheit besser in die Ausschüsse zu verweisen, um sich mit dem Inhalt der Fortführung des Entwicklungsrahmens besser zu beschäftigen. Die Gemeindevertretung erklärt sich damit einverstanden."

Sitzung vom 15.03.2018

TOP 14: Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A.1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025
„Herr Risch informiert über eine geplante Zusammenkunft der Bürgermeister der Umlandgemeinden mit den Bürgerschaftsmitgliedern der Hansestadt Rostock. Der Bürgermeister informiert, dass 41 Wohneinheiten bis 2025 errichtet werden können.

Beschluss Nr. 118-20/18 *[wurde einstimmig beschlossen]:*
• Das Stadt-Umland-Forum hat am 04.12.2017 die Fortschreibung des Entwicklungsrahmens von 2011 im Kapitel Wohnentwicklung beschlossen. Damit liegt ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept entsprechend Ziel 4.2 (3) Landesraumentwicklungsprogramm M-V für den Stadt-Umland-Raum Rostock vor. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wird einmal jährlich über die Ergebnisse des Bevölkerungs- und Wohnungsbaumonitorings informieren und ggf. Vorschläge zur Nachsteuerung unterbreiten.
• Die Gemeindevertretung Papendorf stimmt dieser Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock (siehe Anlage 1) zu.
• Der Bürgermeister der Gemeinde Papendorf wird beauftragt die notwendigen Schritte der Gemeinde zum Wirksamwerden der Fortschreibung vorzunehmen."

Fazit: Auch Anfang 2018 ist die Gemeinde Papendorf noch mit der Schaffung von maximal 41 Wohneinheiten auf ihrem Gemeindegebiet völlig zufrieden. Es gibt keinerlei Hinweise, dass für diese 41 Wohneinheiten außerhalb des Innenbereichs fernab des gewachsenen Dorfkerns irgendwo im Außenbereich ein neues Plangebiet hätte geschaffen werden müssen. Ein Eigenbedarf an zusätzlichem Wohneinheiten, an einem zusätzlichen „Nahversorger" und an Pflege- und Betreuungsangeboten für die eigenen Einwohner außerhalb der Dorflage wird jedenfalls nicht gesehen.

Im Gegenteil: Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2017 zum Bebauungsplan Nr. 23 „An der Beke" hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um mitten

Vereinsregister beim Amtsgericht Rostock VR 10432
Bankverbindung Deutsche Skatbank IBAN DE 88 8306 5408 0004 9340 16 BIC GENODEF1SLR
Finanzamt Rostock 079/141/19477

im Dorfkern ein besonderes Wohnraumangebot (Mehrgenerationenwohnen) für ihre älteren Einwohner zu schaffen. Dieses Vorhaben wurde auch bis Anfang 2020 intensiv und in Abstimmung mit den Bürgern weiterverfolgt. Erst mit dem Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans am 27.02.2020 hat die Gemeinde das Plangebiet vergrößert und den Schwerpunkt auf den Eigenheim- und den Mietwohnungsbau verlagert. Dort soll nun ein Teil der 41 Wohneinheiten realisiert werden.
Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans vom 03.05.2018 hat die Gemeinde außerdem ein neues Sondergebiet „Nahversorgungsstandort" in tatsächlicher Nähe zum Innenbereich ausgewiesen. Dort wurde zwischenzeitlich ein Discounter errichtet, der am 14.11.2019 eröffnet wurde.

Sitzung vom 27.02.2020

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden
„Der Bürgermeister berichtet:
Am 12.12.2019 fand das Stadt-Umland-Forum statt.
Am 30.01.2020 gab es ein weiteres Gespräch zwischen Herrn Madsen, Herrn Pagels und Herrn Ahrens zum Thema Stadt- Umland-Forum bzw. möglicher gemeinsamer Projekte."

Herr Madsen war damals OB der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und Herr Ahrens Bürgermeister von Papendorf. In welcher Funktion Herr Pagels an dem Gespräch teilgenommen hat, geht aus dem Protokoll nicht hervor.

Sitzung vom 02.02.2021

TOP 12: Beratung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Erschließung WA Nobelstraße"
„Herr Pagels erklärt sich für befangen und wirkt weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung mit. Er rückt in den Gästebereich.
Der Bürgermeister gibt folgende Erläuterung:
Die Hansestadt Rostock möchte einen Wohnungsbaustandort im Bereich Biestow/Gemeindegrenze Papendorf entwickeln, benötigt jedoch dafür (bzw. zu dessen Anbindung über die Landesstraße L132) Flächen der Gemeinde Papendorf. Im Hauptausschuss vom 16.2.2017 hatte die Gemeinde Papendorf sich mit der städtebaulichen Entwicklung zum Wohngebiet Nobelstraße befasst und sich grundsätzlich bereit erklärt, den Bebauungsplan Nr. 24 „Erschließungsstraße" aufzustellen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst. Seit 2015 gab es zuvor diesbezüglich Abstimmungen zwischen der Gemeinde Papendorf und der Stadt Rostock, die zwischenzeitlich geruht haben und jetzt wiederaufgenommen werden sollen. Ein Gesprächsangebot der Stadt liegt aktuell vor, siehe Anlage Schreiben HRO vom 9.11.2020. Anschließend wird wie folgt abgestimmt:
Die Gemeindevertretung bevollmächtigt den Bürgermeister der Gemeinde Papendorf, Herrn Ahrens, Gespräche bzw. Verhandlungen mit der Stadt Rostock zu führen bezüglich der Entwicklungsabsichten der Stadt Rostock für das Wohngebiet Nobelstraße (Bebauungsplan Nr. 09.W.189) im Stadtteil Biestow, das an der Grenze zur Gemeinde Papendorf geplant ist." [wurde einstimmig beschlossen]

In der Beratungsvorlage VO/BV/30-0900/2021 wurde unter „Finanzielle Auswirkungen" noch festgehalten *„Eine Absichtserklärung der HRO liegt vor, die Gemeinde Papendorf von Planungskosten für die verkehrliche und mediale Anbindung freizuhalten und hierzu eine vertragliche Regelung zu treffen."*
Die vom Bürgermeister zitierte „Anlage Schreiben der HRO vom 9.11.2020" wurde dem veröffentlichten Protokoll leider nicht beigefügt.

Auch nach 4 Jahren Stillstand in der in der Sache - letztmalig hatte sich der Hauptausschuss der Gemeinde am 16.02.2017 damit beschäftigt - ging es im Februar 2021 den beiden

Vereinsregister beim Amtsgericht Rostock VR 10432
Bankverbindung Deutsche Skatbank IBAN DE 88 8306 5408 0004 9340 16 BIC GENODEF1SLR
Finanzamt Rostock 079/141/19477

Kommunen immer noch nur um die Erschließungsstraße für das städtische „Wohngebiet Nobelstraße" außerhalb der Gemeindegrenzen.

Die Befangenheit von Herrn Pagels rührte daher, dass er neben seiner Funktion als Mitglied der Gemeindevertretung und des Bauausschusses der Gemeinde auch den weiter oben genannten Grundstückseigentümer, über dessen Privatgrundstück die Erschließungsstraße geführt werden sollte, anwaltlich vertritt.

Sitzung vom 27.04.2021

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der Ausschussvorsitzenden
„Der Bürgermeister berichtet und informiert wie folgt:
Am 10.03.2021 fand eine Videokonferenz mit dem Planungsverband zur SUR (Stadt-Umland-Raum-Planung) statt. Unterstützung bei der Schaffung von bspw. Radwegen, B-Plänen, Handels- und Gewerbegebieten wurde zugesagt."

TOP 11: Bebauungsplan Nr. 24 „Nobelstraße" - Aufstellungsbeschluss Beschlussvorlage VO/BV/30-0925/2021
„Herr Pagels erklärt sich gemäß § 24 Abs. 1 KV M-V für befangen, er rückt vom Tisch ab und beteiligt sich nicht an der Beratung.
Zunächst erläutert der Bürgermeister, dass der Bezeichnung des Bebauungsplans mit „Nobelstraße" auf Grund des Bezuges zur Stadt Rostock doch eher ungeeignet erscheint. Dem stimmen die Gemeindevertreter zu. Herr Ahrens schlägt als Namen „Am Schwanen-Soll" vor. Nach kurzer Diskussion über mögliche weitere Namen bzw. die Schreibweise wird über die Bezeichnung des B-Planes Nr.24 „Am Schwanen-Soll" wie folgt abgestimmt: Abstimmung: 9 Ja-Stimmen 3 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen.
Somit lautet die Bezeichnung des B-Plans Nr. 24: „Am Schwanen-Soll".

Zum Aufstellungsbeschluss:
Die Hansestadt Rostock plant eine umfassende Siedlungsentwicklung südlich und westlich des Ortsteils Biestow. Voraussetzung dafür ist die Anbindung dieser zukünftigen Siedlungsflächen an die L 132 in Höhe des Abzweiges nach Sildemow über eine Trasse, die das Papendorfer Gemeindegebiet quert. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung der Straße ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Papendorf. Durch die Errichtung der Straße wird eine ergänzende, gemeindegebietsübergreifende Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf möglich und sinnvoll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst daher auch Flächen nördlich und südlich der geplanten Verkehrstrasse. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer gemischten Siedlungsstruktur geschaffen werden. Angestrebt werden individueller und Mietwohnungsbau sowie Versorgungseinrichtungen. Besondere Berücksichtigung soll dabei die Schaffung von altersgerechten Wohnungen finden. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Straßenbahnhaltestelle „Südblick" hat der Standort für die angesprochene Bevölkerungsgruppe eine besondere Qualität, da z.B. medizinische und andere Einrichtungen in der Hansestadt Rostock gut erreicht werden können. Zusätzlich soll im Plangebiet ein Standort für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden. Die Ansiedlung weiterer Nutzungen soll im fortschreitenden Planverfahren geprüft werden. Denkbar sind hier soziale und medizinische Einrichtungen die z.B. einen Bezug zum Entwicklungsschwerpunkt altersgerechtes Wohnen haben. Dieser Beschluss war zuletzt Gegenstand im Bauausschuss der Gemeinde Papendorf vom 16.3.2021. Einig war sich der Bauausschuss darüber, dass es auf keinen Fall eine Anbindung an die „Groß Stover Straße" (Biestow-Groß Stove) geben soll. Ferner wurde die Empfehlung gegeben, im Bauausschuss vom 15.4.2021 den Geltungsbereich abzustimmen. Trotz vorheriger

Beratungen im Bauausschuss werden einige Inhalte des Aufstellungsbeschlusses bzw. die zu erwartenden Folgen hieraus sehr ausführlich und kontrovers diskutiert. Im Ergebnis der Diskussion stellt Herr Christian Schulz den Antrag, den Beschluss heute nicht zur Abstimmung zu bringen, sondern in die Ausschüsse zurückzuweisen. Der Bürgermeister lässt über den Antrag mit folgendem Ergebnis abstimmen: Abstimmung: 12 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen. Über den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll" soll sowohl in der nächsten Hauptausschusssitzung, als auch nochmals im Bauausschuss beraten werden.
Herr Pagels nimmt wieder an der Sitzung teil."

Das ist schon ein bemerkenswerter Vorgang! Ohne dass die Gemeindevertreter vorher irgendwann über eine „ gemeindegebietsübergreifende Siedlungsentwicklung" nachgedacht hätten oder dass von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dergleichen Überlegungen an die Gemeinde herangetragen worden wären, liegt aus heiterem Himmel am 16.03.2021 im Bauausschuss der Gemeinde eine offenbar konzeptionell ausgearbeitete Planung für ein Wohn- und Gewerbegebiet von knapp 16 ha vor. Weder die Gemeinde Papendorf noch die Stadt Rostock hatten vorher einen Bedarf für eine Siedlungsentwicklung genau an dieser Stelle angemeldet. Die Feststellung, dass ja sowieso eine Straße gebaut werden sollte und die Nähe der Straßenbahnhaltestelle „Südblick" reichen jedenfalls nicht aus als Begründung für die vorgesehene erhebliche Inanspruchnahme hochwertiger Ackerflächen! Falls in den beiden Kommunen tatsächlich ein Bedarf für die angestrebte Nutzung vorhanden gewesen sein sollte - was grundsätzlich angezweifelt wird -, hätte man zumindest über Planungsalternativen nachdenken müssen.
Wie die Planung überhaupt in den Bauausschuss der Gemeinde geraten ist, lässt sich nicht nachvollziehen. Der Bauausschuss tagt in nichtöffentlicher Sitzung und Protokolle werden nicht veröffentlicht. **Daher ist auch nicht nachvollziehbar, ob Herr Pagels als Mitglied des Bauausschusses der Gemeinde entscheidenden Einfluss bei der Ausschussberatung am 16.03.2021 genommen hat.** Offenbar wurde auch die Gemeindevertretung davon überrascht, dass sie plötzlich über einen Aufstellungsbeschluss für ein großes neues Wohn- und Gewerbegebiet abstimmen sollte, und hat folgerichtig die Beschlussfassung vertagt. Bisher war ja nur von einer Erschließungsstraße für die Wohnbaufläche auf Rostocker Stadtgebiet die Rede gewesen.
Dem nachfolgenden Protokoll kann man entnehmen, dass auch der Bausenator der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an der Konzepterstellung mit den vorgesehenen Nutzungsarten (Versorgungseinrichtungen, Lebensmittelmarkt) nicht vorab informiert oder beteiligt worden war.

<u>Sitzung vom 15.06.2021</u>

TOP 6: Bericht des Bürgermeisters und der der Ausschussvorsitzenden
„Der Bürgermeister informiert zu baulichen Maßnahmen
Der Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau Herr Matthäus hat einen Vorschlag zur Realisierung des Radweges an der Schwaaner Landstraße unterbreitet. ... Thematisiert wurden auch die Stadtrandbebauung und das Einzelhandelskonzept. Bei der Stadtrandbebauung favorisiert der Senator der Hansestadt Rostock eine Einfamilienhausbebauung statt den Bau von Mehrfamilienhäusern.
Bericht des Vorsitzenden des Bauausschusses:
Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mehrheitlich die Beschlussfassung zum B-Plan „Am Schwanen-Soll". Die bebaubare Fläche sollte auf 4 ha begrenzt werden. Mehrheitlich wird ein Mietwohnungsbau durch den Ausschuss favorisiert. Dies steht konträr zum Vorschlag der Hansestadt Rostock, sich bei der Stadtrandbebauung auf Einfamilienhäuser zu beschränken."

TOP 9: Bebauungsplan Nr. 24 "Am Schwanen-Soll", Aufstellungsbeschluss

Vereinsregister beim Amtsgericht Rostock VR 10432
Bankverbindung Deutsche Skatbank IBAN DE 88 8306 5408 0004 9340 16 BIC GENODEF1SLR
Finanzamt Rostock 079/141/19477

*„Herr Pagels erklärt seine Befangenheit, indem er vom Tisch abrückt.
Herr Schulz weist vorsorglich darauf hin, dass zum Beschlussvorschlag kein Städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde. Der Investor hätte vorab eine schriftliche Absichtserklärung zu den von der Gemeinde geforderten Bedingungen abgeben sollen (u. a. zum Verzicht auf eine Wegeanbindung zur Straße nach Groß Stove, zum Radweg Groß Stove-Biestow, zur Flächenüberlassung zwischen Stove und L 132, zu 3 ha Ackerfläche als Brachland an der Warnow (Ausgleichsflächen), zur Übereignung der Buswendeschleife in Groß Stove in Gemeindeeigentum). Der städtebauliche Vertrag wird zur nächsten Gemeindevertretersitzung zur Beschlussfassung vorliegen, so der Bürgermeister. Für die Kostenübernahme für den zu ändernden F-Plan und den B-Plan liegt eine schriftliche Erklärung des Investors vor. Abstimmungen mit der Hansestadt Rostock müssen auch noch erfolgen, bevor dem B-Plan zugestimmt werden kann. Der Bürgermeister erinnert daran, dass es sich beim vorliegenden Beschlussvorschlag lediglich um den Aufstellungsbeschluss handelt. Dieser sollte heute beschlossen werden, damit dem Investor die Möglichkeit eröffnet wird zu planen. Bevor der eigentliche B-Plan zur Beschlussfassung vorgelegt wird, wird eine schriftliche Zusicherung des Investors zu den Forderungen/Bedingungen der Gemeinde eingeholt, damit auch der Investor über die an den B-Plan geknüpften Bedingungen der Gemeinde vorab aufgeklärt ist. Nach weiterer Beratung zum Tagesordnungspunkt unterbricht der Bürgermeister die Diskussion und verweist auf die Einhaltung der Geschäftsordnung der Gemeinde, wonach laut § 7 (2) jeder Gemeindevertreter nur zweimal zur Sache eines Tagesordnungspunktes sprechen darf. Herr Steben fragt nach der Höhe des finanziellen Risikos für die Gemeinde. Der Bürgermeister schätzt das finanzielle Risiko gering ein. Es besteht das Risiko, dass der Investor vom Vorhaben Abstand nimmt, dann würde die Gemeinde die Planungskosten tragen müssen - davon ist aber nicht auszugehen, ergänzt Herr Zeplien. Frau Reichelt kann die Bedenken einiger Gemeindevertreter mittragen und bittet Vertreter des Bauausschusses, den Sozialausschuss zum B-Plan-Vorhaben auf den nächsten Sitzungen des Sozialausschusses regelmäßig zu informieren. Der Bürgermeister beendet die Beratung zum Tagesordnungspunkt und lässt abstimmen.*

Beschluss Nr. 73-11/21:

1. *Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Schwanen-Soll" gemäß §§ 2 und 8 BauGB. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes südlich der Gemeindegrenze zur Hansestadt Rostock (Ortsteil Biestow/Straßenbahnhaltestelle Südblick) sowie für die Verkehrsanbindung der angrenzenden Entwicklungsflächen der Hansestadt Rostock an die L 132 schaffen. Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung einer gemischten Gebietsstruktur mit Wohnen, altersgerechten Wohnen, sozialen Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen und einem Einzelhandelsstandort. Die räumliche Verteilung und die Anteile sowie ggf. weitere Funktionen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft. Die geschaffene Nettobaufläche*

soll maximal 4 ha betragen.

2. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 11 ha große Fläche, westlich der L 132 an der Gemeindegrenze zur Hansestadt Rostock (s. Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen

Herr Pagels hat weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt (nach § 24 KV M-V).

Vereinsregister
beim Amtsgericht Rostock
VR 10432

Bankverbindung
Deutsche Skatbank
IBAN DE 88 8306 5408 0004 9340 16
BIC GENODEF1SLR

Finanzamt Rostock
079/141/19477

Der Bürgermeister stellt klar, dass die Fachausschüsse nur beratend und empfehlend für die Gemeindevertretung tätig sind. Die Entscheidungen trifft die Gemeindevertretung. Eventuell könnte eine gemeinsame Sitzung des Bauausschusses und Sozialausschusses stattfinden. Eine regelmäßige Einbeziehung des Sozialausschusses in die Themen des Bauausschusses ist nicht sinnvoll. Eine Berichterstattung des Bauausschussvorsitzenden in der Sozialausschusssitzung wird abgelehnt. Der Bürgermeister wird bei Bedarf berichten. Herr Dolge schlägt vor, strategisch bedeutsame und Öffentlichkeitswirkung entfaltende Themen außerhalb der Ausschusssitzungen und Gemeindevertretersitzungen zu beraten (ohne Protokoll).
Herr Pagels verweist auf die für alle Gemeindevertreter zugänglichen Protokolle der Sitzungen der Ausschüsse. Außerdem kann jeder Gemeindevertreter an allen Ausschusssitzungen teilnehmen. Zum Thema B 24 „Am Schwanen-Soll" wurde bereits 9 mal in verschiedenen Gremien beraten."

Der Hinweis von Herrn Pagels, dass „bereits 9 mal" zum Thema „Am Schwanen-Soll" beraten wurde, war jedenfalls nicht zutreffend. Die Gemeindevertreter hatten sich zwischen dem 26.11.2015 und dem 02.02.2021 insgesamt **8 mal mit dem Thema „Erschließungsstraße über das Papendorfer Gemeindegebiet für ein geplantes Wohngebiet innerhalb der Stadtgrenzen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock"** und einem dafür benötigten Bebauungsplan beschäftigt. Die Information, dass nun für ein **16 ha großes Plangebiet für Gewerbe- und Wohnungsbau** eine Aufstellungsbeschluss gefasst werden sollte, lag dem Bauausschuss erstmalig am 16.03.2021 vor, danach wurde am 15.04. durch den Bauausschuss noch die Plangebietsgrenze abgestimmt und der fertige Aufstellungsbeschluss am 27.04. und am 15.06. der Gemeindevertretung zur Abstimmung vorgelegt.
Die Erinnerung des Bürgermeisters, *„dass es sich beim vorliegenden Beschlussvorschlag lediglich um den Aufstellungsbeschluss"* handeln würde, trifft zwar formal zu. Es wäre aber weltfremd anzunehmen, dass im weiteren Verlauf der Planungen das Plangebiet wieder auf die für eine Erschließungsstraße tatsächlich benötigte Fläche hätte verkleinert werden können. Mit dem Aufstellungsbeschluss für ein knapp 16 ha großes Plangebiet sollten schlicht Fakten geschaffen werden, um die privaten Wünsche und Vorstellungen des Grundstückeigentümers zu befriedigen. Eine Risikoanalyse, belastbare finanzielle Zusagen des Investors und Abstimmungen mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock lagen noch gar nicht vor.

Die Gemeindevertreter waren mit der Beschlussvorlage vor die Wahl gestellt, entweder einem Konzept zuzustimmen, das vorher nie auf der Tagesordnung gestanden hatte, oder ihre Zustimmung zu versagen. Dann wäre aber die verkehrliche Erschließung des bereits in Planung befindlichen „Wohngebiet Nobelstraße" über Papendorfer Gemeindegebiet, der ja bereits grundsätzlich zugestimmt worden war, tatsächlich blockiert worden.

Als Konsequenz hätte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die bereits weit fortgeschrittene Planung der Wohnbaufläche „Wohngebiet Nobelstraße" beenden müssen, was möglicherweise Schadensersatzansprüche des dortigen Investors nach sich gezogen hätte.

Der weitere Verlauf der Planungen nach dem positiven Aufstellungsbeschluss lässt sich kurz zusammenfassen:

<u>Sitzung vom 08.03.2022</u>

TOP 15: Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll" und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf durch den Investor
„Der Investor hat die Übernahme aller Kosten schriftlich zugesichert. Dieser beauftragt die Planungsleistungen direkt, so entstehen der Gemeinde keine Kosten. Im

Vereinsregister beim Amtsgericht Rostock VR 10432
Bankverbindung Deutsche Skatbank IBAN DE 88 8306 5408 0004 9340 16 BIC GENODEF1SLR
Finanzamt Rostock 079/141/19477

Bauausschuss Papendorf wurde am 17.8.2021 über die Direktbeauftragung anhand eines Vertragsmusters beraten und die Beschlussfassung auf der Gemeindevertretersitzung empfohlen.
Herr Ahrens informiert, dass es sich hier um den Investor Gerba GmbH (Herr Gertenbach) handelt."

Damit hat die Gemeinde die konkrete Detailplanung an den Investor übergeben. Anschließend wird am 08.03.2022 bzw. am 26.04.2022 ohne größere Diskussion die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, am 20.03.2023 berichtet der Bürgermeister von einem *"Gespräch im Planungsamt der HRO zum Baugebiet 24 – Schwanen-Soll. Unser Ziel ist es, einen 1. Planungsentwurf zum Baugebiet 24 dem nächsten Bauausschuss vorzulegen."* und am 06.06.2023 wird den Gemeindevertretern ein ausgearbeiteter Vorentwurf des Bebauungsplans nebst Vorentwurf der Begründung zwecks Auslegung und frühzeitiger Beteiligung zur Beschlussfassung vorgelegt. Während der Sitzung wird noch über einige Details (Ferienwohnungen, Stellplätze, Brandschutz) diskutiert, ein Gemeindevertreter weist darauf hin, dass der Gemeinde erhebliche Mehrkosten im sozialen Bereich entstehen könnten. Dann wird beschlossen.

Während der Auslegung erklärt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit Schreiben vom 03.08.2023, dass sie durch die vorliegende Planung *„in ihren Belangen nicht beeinträchtigt wird und ihre Interessen gewahrt werden"*. Was hätte sie auch anderes erklären können?
Am 25.09.2023 berichtet der Bürgermeister, dass *„die Bürgerbeteiligung zum Baugebiet Nr. 24 Am Schwanen Soll"* abgelaufen ist.
Ob der Bauausschuss der Gemeinde oder die Gemeindevertreter danach die Möglichkeit hatten, sich mit den Stellungnahmen der Bürger zu beschäftigen oder ob sie davon überhaupt Kenntnis erlangt haben, ist den Protokollen nicht zu entnehmen.
Am 20.02.2024 müssen die Gemeindevertreter wegen eines vorangegangenen Formfehlers erneut über die Änderung des Flächennutzungsplans abstimmen und in der gleichen Sitzung wird eine Änderung des städtebaulichen Vertrags beschlossen:

Sitzung vom 20.02.2024

TOP 7.1: Beschluss über den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll" und der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf durch den Investor
„Herr Schulz weist darauf hin, dass die Folgekosten für die Gemeinde in dem vorliegenden Vertrag nicht berücksichtigt wurden. Durch Herrn Ahrens wird erklärt, dass die konkreten Folgekosten derzeit nicht benannt werden können. Vom Investor wurde die Bereitschaft dazu signalisiert. Nach Austausch der Argumente wird vorgeschlagen, das Erfordernis eines Folgekostenvertrages in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Für die Zusammenstellung der voraussichtlich entstehenden Folgekosten wird sich innerhalb der Gemeindevertretung ein Arbeitskreis bilden.
Herr Pagels erklärt sich gemäß § 24 KV M-V befangen und nimmt nicht an der Beratung und Abstimmung teil.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf beschließt den städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Kosten durch den Investor als Direktvertrag, siehe Anlage städtebaulicher Vertrag.
Folgender Zusatz ist beschlossen worden: § 5 neu: 'Für die sich aus dem B-Plan ergebenden Folgekosten ist zwischen dem Investor und der Gemeinde Papendorf ein städtebaulicher Vertrag vor Beschluss über den B-Plan abzuschließen.' Aus den §§ 5 und 6 werden die §§ 6 und 7."

Dem Protokoll ist als Anlage eine Fassung des städtebaulichen Vertrages beigefügt, in dem zwar andere Änderungen, nicht aber die gerade beschlossene enthalten sind.

Am 28.05.2024 fasst die Gemeinde den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Zu diesem Zeitpunkt sind die Folgekosten noch gar nicht abschätzbar.

Da weder bei der Gemeinde Papendorf noch bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Vorfeld des entscheidenden Aufstellungsbeschlusses ein Eigeninteresse an der Entwicklung eines Gewerbe- und Wohnstandortes genau an dieser Stelle erkennbar war und zudem die bisherigen stadtplanerischen Vorstellungen und Absichten innerhalb des benachbarten städtischen Bebauungsplangebiets Nr. 09.W.28 „Wohnfläche Biestow" mit der vorliegenden Planung konterkariert werden, **muss die Planung überwiegend als reine Gefälligkeitsplanung zum alleinigen Vorteil des Grundstückeigentümers und Investors eingeordnet werden, die nur deswegen zustande gekommen ist, weil ansonsten die Erschließung des auf Rostocker Gemeindegebiet liegenden Plangebiets Nr. 13.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße" über das Papendorfer Gemeindegebiet blockiert worden wäre (vgl. die oben zitierten Aussagen von Herrn Schäde in der Ostseezeitung vom 02.08.2017).**

Vereinsregister
beim Amtsgericht Rostock
VR 10432

Bankverbindung
Deutsche Skatbank
IBAN DE 88 8306 5408 0004 9340 16
BIC GENODEF1SLR

Finanzamt Rostock
079/141/19477

[redacted]

23. 5. 2025

Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Und vorab per email an f.müller@warnow-west.de

Widerspruch.

Gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf, Geltungsbereich 1, lege ich hiermit Widerspruch ein.

Die Änderung des F-Plans betrifft die Ausweisung von Wohnbau- und Sondergebietsflächen auf einem Areal, das bislang ein Vorzugsgebiet für Landwirtschaft ist: Der Planungsverband Region Rostock stufte es im Januar 2024 als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" ein. Ich kann keine schlüssige Begründung ersehen, warum diese Einstufung aufgehoben werden soll bzw. inwiefern eine Umwidmung dem öffentlichen Interesse dienen kann. Aus der Begründung geht hervor, dass diese Änderung dazu dient, die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans „Am Schwanensoll" zu ermöglichen. Warum das Plangebiet gerade im Vorbehaltsgebiet liegen soll und nirgendwo anders, lässt sich der Begründung nicht entnehmen.

Gegen die Änderung des F-Plans und gegen den Bebauungsplan sprechen mehrere Argumente.

a) Missachtung des Gebots, dass neue Bebauung sich in den Bestand möglichst konfliktfrei einfügen soll.

An der Stelle, an der das Plangebiet der vorhandenen Bebauung am nächsten kommt, sind die massivsten Baukörper des Plangebiets vorgesehen. Unter der Bezeichnung SO1 soll ein Verbrauchermarkt, unter SO2 ein Wohn-und Pflegeheim entstehen. Beides ist aus mehreren Gründen zu beanstanden.

Das Plangebiet schließt sich an eine gewachsene Bebauungsstruktur an, deren Charakter aber gänzlich ignoriert wird. Die größten Baukörper – Gewerbeobjekte – sollen unmittelbar bei

Zu a)

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehend genannten dörfliche Strukturen der Ortslage Biestow werden durch den Bebauungsplan Nr. 24 nicht beeinträchtigt. Eine räumliche Nähe besteht lediglich für das Gebiet des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 9 W 28 „Wohnbauflächen Biestow". Im Gegensatz zu diesem städtisch geprägten Neubaugebiet liegen die ausgeprägt dörflichen Gebiete im Bereich des alten Ortszentrums „Am Dorfteich". Zu diesen Bereichen besteht kein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Geltungsbereich 1 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Papendorf. Eine eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht im nördlichen Baugebiet überwiegend nur entlang der südwestlichen Seite des Sildemower Weges. Durch diese einreihige Bebauung erhält das angesprochene, nördliche Wohngebiet jedoch insgesamt keine durchschlagende Prägung. Das übrige Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser und verdichteten individuellen Wohnungsbau (insbesondere Reihenhäuser) geprägt.
Das städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Zu den nebenstehend genannten städtebaulichen Prinzipien bzw. Bedenken muss vorangestellt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Zu a)

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtungen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.
Südlich der Planstraße A wird eine Zone mit verdichteten Geschosswohnungsbau geschaffen, die einen deutlichen städtebaulichen Akzent an der Haupterschließungsachse bildet.
Insgesamt wird das Gebiet durch großzügig bemessene Grünflächen gegliedert. Der Grünflächenanteil am Gesamtgebiet beträgt nahezu 30 %.

einer bestehenden Einfamilienhaus-Umgebung entstehen. Das ist aus stadtplanerischer Sicht im Allgemeinen, aber auch aus der Sicht der betroffenen Anlieger im Speziellen zu beanstanden.

Selbst wenn man überzeugt wäre, dass tatsächlich auf diesem Areal gebaut werden muss, ließe sich dieses Problem durch Flächentausch mit anderen EFH innerhalb des Plangebiets entschärfen.

b) Verschattung der Bestandsgrundstücke

Zur Beurteilung der Lichtverhältnisse wären zuerst belastbare Höhenangaben im Planungsareal erforderlich. Im fraglichen Bereich variiert die Geländehöhe um mehrere Meter, ein verbindlicher Höhenbezugspunkt wird aber nicht genannt. Somit sind die angesetzten Firsthöhen von geringer Aussagekraft.

Es sei fiktiv angenommen, dass die geplanten Firsthöhen sich beispielsweise auf das mittlere Niveau der Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung beziehen. Dann erhebe ich den Einwand der Verschattung.

Es geht bei SO1 und SO2 um mehr als 60 m breite Baukörper mit bis zu 18 m Höhe, die in geringem Abstand auf der Südseite der vorhandenen EFH-Grundstücke geplant werden. Es ist irreführend, den Schattenwurf nur für den 21. März zu berechnen. Es wird gar nicht bestritten, dass an diesem Stichtag die Sonne für ein paar Stunden „über dem Gebäudefirst aufgeht", aber das ist dürftig genug. Im Verlauf des Winterhalbjahrs (kurz nach der Tag-Nacht-Gleiche ca. 21.9. bis kurz vor der Tag-Nacht-Gleiche ca. 21.3.) steht die Sonne tiefer als am 21.3. und erreicht bei der Wintersonnenwende (ca. 21.12.) selbst beim mittäglichen Höchststand weniger als 13 Winkelgrad über dem Horizont[1]: Im Dezember liegt das nördlich des Plangebiets nächstgelegene EFH ganz im Schatten.

Besonders das Wohnheim auf SO2, welches am nächsten zur Bestandsbebauung (hier Sildemower Weg 3) geplant ist, wird sich „wie ein Gebirgsmassiv" vor dem nördlich angrenzenden EFH erheben, fast ein halbes Jahr lang eine direkte Sonneneinstrahlung verhindern und selbst im Hochsommer nur für einen Teil des Tages eine Besonnung zulassen. Keineswegs ist es so, dass im Winter wegen geringer Außen-Aktivitäten auf direktes Licht verzichtet werden kann. Der Charakter der Wohnumgebung wäre massiv verändert und ihr Freizeit- und Erholungswert radikal reduziert.

Die südliche Grundstücksgrenze Sildemower Weg 3 wurde 1999 mit einem Gartenbauunternehmen bewusst als naturnahe Hecke angelegt. Sie besteht aus Gehölzen, die auf den bislang vollsonnigen Standort angepasst sind (und sich teilweise auch spontan angesiedelt haben). Würde das Bauvorhaben SO2 realisiert wie im B-Planentwurf vorgesehen, verwandelte sich ein vollsonniger in einen weitgehend verschatteten Standort; die Hecke würde wohl verkümmern. Bis andere Gehölze wieder eine hohe, dichte Hecke bilden, die wenigstens einen gewissen Sichtschutz bietet, müssten erst viele Jahre vergehen.

Ich bestreite daher die Aussagekraft des Verschattungsgutachtens.

---

[1] Mit der geografischen Breite ϕ=54° und der Ekliptikneigung α=23,5° folgt die maximale Höhe der Sonne über dem Horizont zu (90°-ϕ)-α = 12,5°.

Zu b)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

c) Emissionen durch die Bauten

Für den Architekten des Baus SO2 wird es fast zwingend sein, der Südseite des Baus (der Ansicht von Planstraße A aus) ein gefälliges Aussehen zu verleihen; daher werden die „technischen" Aspekte auf die Nordseite verlegt werden. Das bedeutet: Zwischen dem Baukörper SO2 und der Grenze zum Grundstück Sildemower Weg 3 wird absehbar ein Betriebshof für Lieferungen per LkW entstehen. Daraus folgt

- Geräuschemission. Ein Pflegeheim erfordert Lieferverkehr für Lebensmittel, Wäsche, Abfallentsorgung, ggf. Krankentransporte, vielleicht auch Personalparkplätze, etc. Vielleicht werden hydraulische Pressen den Abfall komprimieren; Geräusche durch die Klimatechnik sind wahrscheinlich.
- Geruchsemission. Rangierende LkW verursachen Abgase; dort aufgestellte Müllcontainer riechen. Erwartbar wird das Objekt auch eine Küche erhalten, die mit ihrer Abluft auf der Nordseite des Gebäudes liegen wird.
- Lichtemission. Ein Betriebshof muss hell ausgeleuchtet sein. Das wird besonders in der dunklen Jahreszeit (wenn die Hecke kein Laub trägt) erhebliche Beleuchtungsstärke bis in die nächstgelegenen EFH hinein bewirken.

Die Anwohner im Baubestand werden also erheblichen Immissionen ausgesetzt.

d) Lärmemission durch Verkehrswege

Am Nordrand des Plangebiets, entlang der Grundstücksgrenzen zum Bestand an EFH, ist ein Fuß/Radweg geplant. Dieser wird um so intensiver genutzt werden, wenn es zur Realisierung des westlich anschließenden Plangebiets „Nobelstraße" kommt. Es bleibt unklar, welche Verkehrsfrequenz (Fußgänger, Radfahrer) zu erwarten ist. Als die einzige direkte Verbindung zwischen Verbrauchermarkt und Nahverkehrsanschluss ist eine erhebliche Frequenz zu erwarten; die dadurch entstehende Geräuschimmission ist nicht beachtet, und ich bezweifle die Ansätze des Plans.

Selbst ohne eine für später geplante Straßenbahntrasse wird von der Planstraße Lärmemission auftreten; inwieweit diese durch das massive Gebäude SO2 wirkungsvoll abgeschirmt wird, bezweifle ich.

Ich bestreite daher die Gültigkeit des Lärmgutachtens.

e) Nadelöhr Straßenanbindung

Die Planstraße A ist die einzige Straßenverbindung zum Plangebiet und auch dem westlich anschließenden Plangebiet „Nobelstraße". Ich bezweifle, dass dies unter Gesichtspunkten der Vorsorge für Notfallsituationen oder aus Sicht des Zivilschutzes eine tragbare Lösung ist.

f) Wohnheim: Fehlen einer Bedarfsprüfung

Mir liegt keine Information vor, ob der Bedarf an einem sehr groß dimensioniertem Wohn- und Pflegeheim überhaupt geprüft worden ist und ob die Umsetzung realistisch ist. Dies sind relevante Fragen, zumal in Schwerin gerade ein Pflegeheim geschlossen wird, weil es nicht gelingt, Personal zu rekrutieren (Ostseezeitung 31. 7. 2024 Titelseite). Im Wohnpark Biestow

Zu c) und d)

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise sind nicht Bestandteil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mögliche Konflikte, wie z.B. Lärm, Verschattung usw. werden im Rahmen des Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 24 in die Abwägung eingestellt.

Zu e)

Die zuständige Zivilschutzbehörde hat der Planung zugestimmt.

Zu f)

Zum Thema betreutes Wohnen: Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe zwar nicht quantifiziert, dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:
„[…] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.
Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet."
„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an."
„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider."

Darüber hinaus wird schon aufgrund der demografischen Entwicklung der Bedarf an altersgerechten Wohnformen und Pflegeangeboten erheblich steigen.

besteht bereits eine Seniorenresidenz, lediglich gut 200 m Luftlinie vom geplanten Objekt entfernt.

g) Energieversorgung

Im Bestand des Sildemower Wegs besteht Anschlußpflicht an die Fernwärme. Neben der Endhaltestelle Südblick ist jetzt ein Blockheizkraftwerk geplant, welches primär mit Erdwärme betrieben werden soll und beide Plangebiete – Nobelstraße und Schwanensoll – versorgen soll. Im Gemeinderat Papendorf wurde aber offen diskutiert, dass – im Fall, dass die Leistung für dieses große Plangebiet nicht ausreichen sollte – eine Gasturbine eingesetzt werden soll. Ich schließe daraus, dass der Bedarf an Energieversorgung weder durchdacht noch fachgerecht geprüft ist. Der Bau eines Gaskraftwerks in einer Wohnsiedlung ist jedenfalls nicht zumutbar.

Fazit:

Das Plangebiet schließt sich an eine gewachsene Bebauungsstruktur an, deren Charakter aber gänzlich ignoriert wird. Die größten Baukörper – Gewerbeobjekte – sollen unmittelbar bei einer bestehenden Einfamilienhaus-Umgebung entstehen. Das ist aus stadtplanerischer Sicht im Allgemeinen, aber auch aus der Sicht der betroffenen Anlieger im Speziellen zu beanstanden. Als direkter Nachbar des Plangebiets bin ich unmittelbar und erheblich nachteilig betroffen. Daher erwarte ich eine gründliche Überprüfung, ob die Widmung des Areals als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft tatsächlich aufgegeben werden soll – zugunsten eines Plans mit so zahlreichen Mängeln.

[redacted]

4

Zu g)

Aufgrund der vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung kann das gesamte Gebiet zentral über Erdwärme versorgt werden. Ein BHKW wird nur als Backup-Technik vorgehalten.

s. a) – g)

[redacted]

per Mail an F.Mueller@warnow-west.de

Rostock, 26.05.2025

Stellungnahme zum Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Papendorf, insbesondere zum Geltungsbereich 1.

Als Voraussetzung der Entwicklung des B-Plangebiets Nr. 24 „Am Schwanen-Soll" plant die Gemeinde Papendorf, im Geltungsbereich 1 eine größere Landwirtschaftsfläche umzuwandeln in Wohnbauflächen, Sondergebiete, Verkehrs- und Grünflächen. Laut Flächenbilanz auf Seite 14 der Begründung sind von der Umwandlung rund 14,9 ha Ackerland betroffen.

Diese Umwandlung widerspricht Festlegungen der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016.

In der oben genannten Landwirtschaftsfläche sind ca. 8,7 ha Ackerland mit 50er Wertzahlen enthalten. Laut LEP-Programmsatz 4.5 (2) gilt: „**Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z).** Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 genannten Nutzungen." (vgl. S. 57 ff im Textteil des LEP M-V 2016).

Von den in der Abbildung 22 aufgezählten Ausnahmen kämen hier allenfalls die „Linieninfrastrukturen des Verkehrs und der öffentlichen Versorgung" in Betracht, da über das Plangebiet die einzig mögliche verkehrliche Erschließung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 13.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße" geführt werden soll. Laut Flächenbilanz sind dafür vorgesehen:
10.661 m² - 4.478 m² (bereits vorhanden) = 6.183 m², also rund 0,6 ha Neuversiegelung. Die restliche Umwandlung von 14,3 ha Ackerfläche ist durch die Ausnahmeregelung nicht gedeckt.

Unter Punkt 2 „Raumordnung und Landesplanung" ab Seite 5 der Begründung wird umfangreich aus diversen Programmsätzen des LEP M-V 2016 zitiert, der oben zitierte Programmsatz fehlt jedoch. Auch in dem auf Seite 6 der Begründung auszugsweise zitierten Schreiben des Amts für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 19.12.2022 (enthalten in den Umweltbezogenen Stellungnahmen zum 1. Entwurf des B-Plans „Am Schwanen-Soll" vom 28.06.2024) wird ausgiebig aus den Programmsätzen des LEP M-V 2016 zitiert. Auch dort fehlt die Erwähnung des Programmsatzes 4.5 (2). Der Inhalt einer auf der gleichen Seite erwähnten landesplanerischen Stellungnahme aus dem Jahr 2014 ist nicht bekannt. Vermutlich hat die Landesplanung in dieser Stellungnahme nur ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, dass vorliegend von der Eigenbedarfsregelung für die Gemeinde Papendorf abgesehen werden könne. Sie hat mit Sicherheit nicht erklärt, dass der Regelungsinhalt des Programmsatzes 4.5 (2) hier außer Kraft gesetzt werden soll.

Die geplante Bebauung mit einem hohen Anteil an flächensparenden Geschosswohnungsbau trägt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie zu einer Verringerung des hohen Flächenverbrauchs bei. Damit wird auch einer Verringerung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche je neugeschaffener Wohneinheit Rechnung getragen. Die Bodenpunkte liegen im Plangebiet zwischen 34 und 50. Teilflächen erreichen somit die raumordnerisch erhebliche, untere Grenze von 50 Bodenpunkten. Diese greift allerdings erst ab einer betroffenen Fläche von 5.000 m².

Es gibt kein Planerfordernis für eine Bauleitplanung innerhalb der hochwertigen Landwirtschaftsfläche, die über die verkehrliche Erschließung des auf Rostocker Stadtgebiet liegenden zukünftigen „Wohngebiet Nobelstraße" hinausgeht.

Tatsächlich war diese verkehrliche Erschließung seit 2015 der einzige Inhalt der Abstimmungen der Hansestadt Rostock mit der Gemeinde Papendorf. Ursprünglich wollte die Stadt sogar die Erstellung eines Bebauungsplans auf Papendorfer Gemeindegebiet für genau diesen Zweck auf ihre Kosten übernehmen und mit der Gemeinde eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abschließen. Gescheitert ist diese Absicht an der ausschließlichen Planungshoheit der Gemeinde Papendorf auf ihrem Gemeindegebiet.

Die nun geplante Entwicklung einer Wohnbaufläche mit ca. 450 WE, zweier Sondergebiete für Einzelhandel, Hotelgewerbe und weitere Gewerbebetriebe sowie betreutes Wohnen geht weit über die ursprüngliche Zielstellung hinaus.

Aus Sicht der Gemeinde Papendorf gibt es objektiv keinen Bedarf an den genannten Nutzungen in dieser Größenordnung weitab von allen Ortslagen der Teilgemeinden. Der tatsächlich vorhandene Bedarf wurde/wird laufend im Innenbereich der einzelnen Ortslagen gedeckt.

Faktisch hat das Plangebiet „Am Schwanen-Soll" überhaupt keinen Bezug zum restlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Papendorf. Darauf hat auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock in seinem Schreiben vom 19.12.2022 hingewiesen, indem es die Planfläche „städtebaulich dem Siedlungskörper der Kernstadt Rostock" zugeordnet hat.

Auch aus Sicht der Hansestadt Rostock gibt es objektiv keinen Bedarf an der Entwicklung einer Wohn- und Gewerbefläche außerhalb des Stadtgebiets im Außenbereich einer Nachbargemeinde unter Inanspruchnahme einer hochwertigen Landwirtschaftsfläche. Der realistische Bedarf an Wohnbaufläche könnte im Innenbereich der Stadt ohne Weiteres an städtebaulich wesentlich günstigeren Stellen gedeckt werden, zumal dieser Bedarf nach den letzten Bevölkerungsprognosen deutlich abgesenkt wurde. Tatsächlich konterkariert die Planung „Am Schwanen-Soll" sogar städtebauliche Zielstellungen (z. B. Minderung der Segregationstendenzen zwischen nördlichen und südlichen Stadtteilen, Verkehrsvermeidung durch Nähe der Wohn- und Arbeitsstätten im Nordwesten und Nordosten des Stadtgebiets). Die auf Seite 7 der Begründung angeführte angebliche „Mangellage an einfamilienhausgerechtem Wohnungsbau" ist ebenfalls nur vorgeschoben und wird bereits dadurch ad absurdum geführt, dass im Plangebiet „Am Schwanen-Soll" keine nennenswerte Fläche für den individuellen Hausbau vorgesehen ist.

Zusammenfassend betrachtet muss man die Papendorfer Planung eher als Gefälligkeitsplanung zum alleinigen Vorteil des Grundstückseigentümers einordnen, der die Stadt Rostock nur zugestimmt hat, um die verkehrliche Erschließung ihres eigenen Plangebiets zu sichern.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Erläuterungen zur Stadtentwicklungspolitik der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger	Abwägung der Gemeinde Papendorf

GEMEINDE PAPENDORF 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung

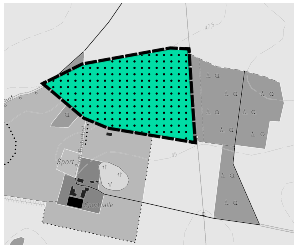
M 1:5000



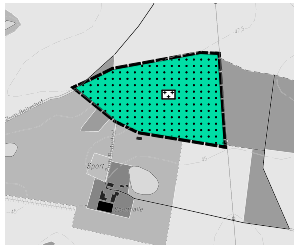
Geltungsbereich 1:
Bisherige Flächennutzungsplanung
Flächen für die Landwirtschaft, Biotop



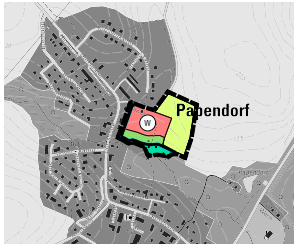
Geltungsbereich 1:
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
Wohnbauflächen, Grünflächen, Sondergebiet - Nahversorgung, Sondergebiet - Betreutes Wohnen und Pflege



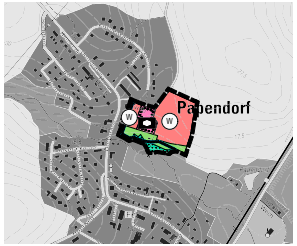
Geltungsbereich 3:
Bisherige Flächennutzungsplanung
Wald



Geltungsbereich 3:
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
Wald - Bestattungswald



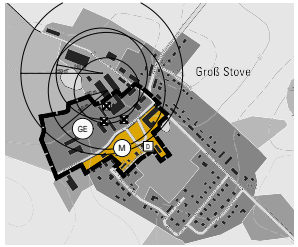
Geltungsbereich 2:
Bisherige Flächennutzungsplanung
Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, Grünflächen, Wald



Geltungsbereich 2:
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
Grünflächen, Wohnbauflächen, Fläche für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte, Wald



Geltungsbereich 4:
Bisherige Flächennutzungsplanung
Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche - Parkanlage



Geltungsbereich 4:
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
Gewerbegebiet, gemischte Bauflächen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO) Zweckbestimmung: Nahversorgung
- Sonstige Sondergebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO) Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen und Pflege

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Bestattungswald

Sonstige Planzeichen

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der 8. Änderung
- Abstandskreise landwirtschaftlicher Emissionenquellen gemäß Emissionsgutachten

Kennzeichnung (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- Altlastenverdachtsflächen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Geschütztes Biotop

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung für Flächen von Bodendenkmale
- Baudenkmal
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Trinkwasserschutzzone

Plangrundlagen:
Amtliche Topographische _ Landesamt für innere Verwaltung M-V; © GeoBasis DE/M-V 2023; Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Ilka Georg Lutz Fries
Lindenstraße 20
18439 Stralsund
Tel. 03831/283 0700
info@sp-stralsund.de www.sp-stralsund.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Papendorf sowie im Internet erfolgt.

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

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

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Warnow-West, Bauamt, sowie durch Bereitstellung im Internet durchgeführt worden.
Zweckbestimmung: Betreutes Wohnen und Pflege
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Warnow-West, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Mehrgenerationshaus, 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 ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

7. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Rostock vom ..... mit Hinweisen erteilt. Die Hinweise wurden beachtet.

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

9. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Papendorf, den

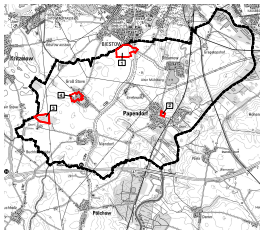
(Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde Papendorf sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am ..... wirksam geworden.

Gemeinde Papendorf, den

(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



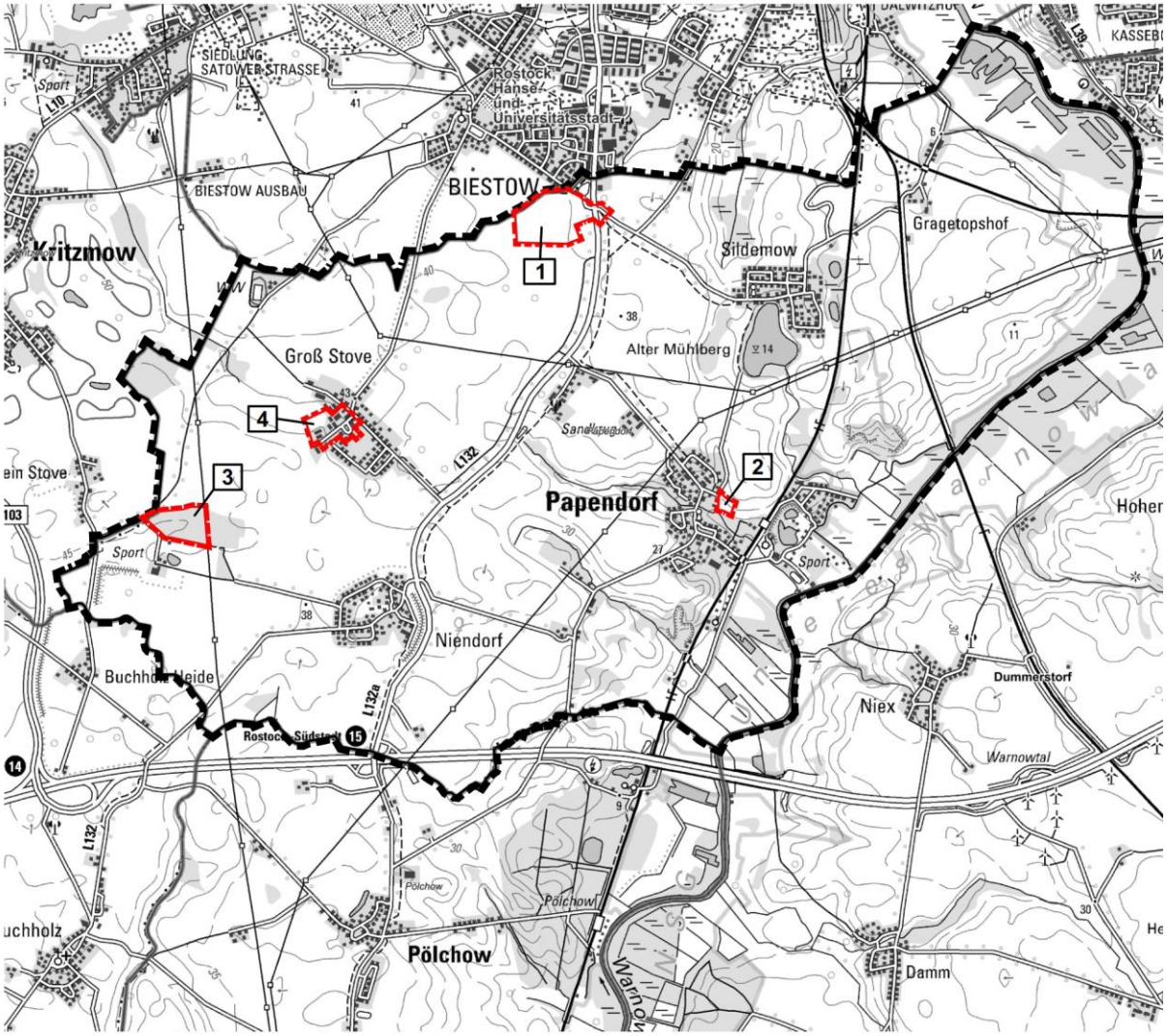
Auszug aus der topographischen Karte, GeoBasis DE/M-V 2023

GEMEINDE PAPENDORF

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand 08.07.2025



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

GEMEINDE PAPENDORF

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand 08.07.2025

TEIL 1: BEGRÜNDUNG 3

1. EINLEITUNG 3

1.1 PLANUNGSANLASS, PLANUNGSZIELE, PLANVERFAHREN 3
1.2 BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG, PLANGRUNDLAGEN 4

2 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG 5

3. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 8

3.1 GELTUNGSBEREICH 1 8
3.2 GELTUNGSBEREICH 2 10
3.3 GELTUNGSBEREICH 3 12
3.4 GELTUNGSBEREICH 4 14

4. FLÄCHENBILANZ 15

5. SONSTIGES 16

TEIL 2: UMWELTBERICHT 16

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1: Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass, Planungsziele, Planverfahren

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

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

Geltungsbereich 1:
Vorrangige Ausweisung von Wohnbauflächen an der nördlichen Gemeindegrenze in Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, westlich der L 132. Die Ausweisung erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“.

Geltungsbereich 2:
Erweiterung der Wohnbauflächen und Schaffung eines KITA-Standortes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „An der Beke“ in Papendorf.

Geltungsbereich 3:
Bestimmung einer Waldfläche zu einem Bestattungswald westlich der Ortslage Groß Stove. Die Darstellung einer Waldfläche in diesen Bereich bleibt erhalten. Da rechtlich auch die Waldeigenschaft gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) nicht tangiert wird, ist keine Waldumwandlung erforderlich.

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

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

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

Aufgrund der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde im Süden des Geltungsbereichs 2 eine Waldfläche dargestellt.
Eine ursprünglich im Geltungsbereich 1 bzw. im B-Plan Nr. 24 geplante Kindertagesstätte wurde aufgrund entfallenden Bedarfs nicht mehr dargestellt bzw. in Wohnbaufläche geändert.
Weiterhin wurden im Plan nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen ergänzt. Dies hat keine Auswirkungen auf die Flächenausweisungen.

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

Nach dem formalen Beteiligungsverfahren erfolgen aufgrund der Eingegangenen Stellungnahmen keine Änderungen der Planung.

1.2 Bisherige Flächennutzungsplanung, Plangrundlagen

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die 8. Änderung sind:

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

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

Als Plangrundlagen wurden die amtliche topographische Karte des Landesamtes für

innere Verwaltung M-V im Maßstab 1:10 000, der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

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

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

2 Raumordnung und Landesplanung

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

Papendorf ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).

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

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde Papendorf als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) aus.

Gemäß Leitlinie 1.2 der Ersten Fortschreibung vom Juni 2018 des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock im Kapitel II.A1 Wohnentwicklung für den Zeitraum 01/2017-12/2025 zählt Papendorf nicht zu den Siedlungsschwerpunkten für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.

Entsprechend Leitlinie 2 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist Papendorf jedoch eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung für überörtliche Gewerbeansiedlungen im Stadt-Umland-Raum.

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

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)).

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP

MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.
Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflachen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)).

Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen. Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).

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

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

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

Eine intensive interkommunale Abstimmung entsprechend LEP-Programmsatz Z

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

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

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

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

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

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

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

„Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt und dem Stadt-Umland-Raum Rostock wird die vorgesehene Entwicklung auf der bereits gewerblich bzw. landwirtschaftlich vorgenutzten Fläche aus regional-

planerischer Sicht begrüßt. Entsprechend Leitlinie 2 im Kapitel II.A2 Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist die Gemeinde Papendorf eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung für überörtliche Gewerbeansiedlungen im Stadt-Umland-Raum Rostock. Der SUR ist als wirtschaftliches Zentrum des Landes weiter auszugestalten. Das Plangebiet stellt durch die vorhandenen Nutzungsstrukturen eine geeignete Entwicklungsfläche für Gewebebetriebe dar und ist zudem verkehrstechnisch über das örtliche Straßennetz mit Verbindung zur Landesstraße L 132 sehr gut an die Autobahn A 20 angebunden.

Die F-Planänderung in diesem Bereich dient damit nicht nur der zukunftsfähigen Sicherung der betrieblichen Existenz bereits ortsansässiger Unternehmen sowie der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (Brachflächen mit Fundamentresten). Sie kann vielmehr auch einen wertvollen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung des Stadt-Umland-Raumes und somit der gesamten Region leisten.
Südlich der Straße „Landgut“ sind im rechtswirksamen FNP Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen, die im Rahmen der 8. Änderung als gemischte Bauflächen dargestellt werden sollen. Dem stehen Belange der Raumordnung nicht entgegen.“

3. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Geltungsbereich 1

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

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

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

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

Die beiden Entwicklungsgebiete stellen sich raumordnerisch dabei als Siedlungser-

gänzung der Stadt Rostock dar und sollen insbesondere dringend nachgefragten Wohnraum bereitstellen im Stadt-Umlandraum. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung kommt in einer Studie von 2025 über die Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030 (BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025; Bonn, 2025) alleine für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bis 2030 auf einen jährlichen Bedarf an 730 bis 1.100 neu zu schaffenden Wohneinheiten. Der angenommene Zeitraum beginnt 2023. Die aktuelle Wohnungsnot hat seine Ursachen allerdings in vielfältigen, auch demografischen und sozialen Entwicklungen. So fragen immer mehr ältere Personen Wohnungen nach. Weiterhin ist die Tendenz zu Einpersonenhaushalten ungebrochen. Aus der allgemeinen Bevölkerungsprognose kann somit nicht auf den Wohnungsbedarf geschlossen werden.

Das städtebauliche Konzept war von Anfang an darauf ausgelegt, dass das gemeinsame Projektgebiet in seiner städtebaulichen Dichte in Richtung Westen zum dörflichen Kern der alten Ortslage Biestow abnimmt. Wie schon erörtert, ist das nördlich gelegene Neubaugebiet in seiner Erschließungs- und Bebauungsstruktur als städtisches Quartier zu bewerten. Somit war schon in einem frühen Stadium der gemeinsamen Projektentwicklung eine verdichtete Nutzungsstruktur Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Insbesondere die Bebauung entlang der Planstraße A, als zentrale Erschließungsachse für das Gesamtgebiet (später auch für die Straßenbahn) soll ein signifikantes städtebauliches Gewicht erhalten.

Zu den städtebaulichen Zielen muss ergänzt werden, dass dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 W 28 ein städtebauliches Konzept und Entwicklungsziele aus der ersten Hälfte der 1990er Jahre zugrunde liegen. Seitdem haben sich viele raumplanerische Problemlagen und Erfordernisse grundlegend geändert. Zu nennen sind hier insbesondere die Verringerung des Flächenverbrauchs, die Verringerung der Wohnungsnot, die Bewältigung des demografischen Wandels sowie die Etablierung einer klimagerechten und nachhaltigen Energieversorgung. Alle diese Faktoren erfordern eine erheblich höhere städtebauliche Verdichtung im Rahmen der weiteren Siedungsentwicklung, auch und insbesondere in Stadtrandlagen. Hier hat in den letzten Jahrzehnten der größte Flächenverbrauch je neu geschaffener Wohneinheit stattgefunden.

Insbesondere für den Standort des Lebensmittelmarktes wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Nach gemeinsamen Workshops mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde entschieden, den Standort an einer zentraleren Stelle vorzusehen. Zunächst wurde ein Standort im jetzigen SO2 untersucht. Dieser wurde aber verworfen, da er nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprach. Hier gilt das Prinzip der „integrierten Lage“, d.h. der Standort soll zentral im Versorgungsbereich liegen. Ein Hauptkriterium ist die gleichermaßen gute fußläufige Erreichbarkeit. Lediglich der Standort im SO1 ist aus Sicht der Raumordnung genehmigungsfähig. Die Ziele der Raumordnung sind für die Gemeinde nicht abwägungsfähig. Mit dieser räumlichen Festlegung wurde entschieden, den Bereich mit dem Lebensmittelmarkt, Dienstleistungen, sozialen und medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechten Angeboten in zwei Sondergebieten nördlich der Planstraße A zu konzentrieren. Im Sondergebiet SO1 ist außerdem in dem 2. bis 5. Geschoss das Wohnen allgemein zulässig. Dies folgt aus der übergeordneten Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren. Einrichtun-

gen, wie der großflächige Einzelhandel können dadurch besser ausgenutzt und städtebaulich integriert werden.

Zum Thema Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Biestow wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018, aktualisiert 2020) zusammenfassend folgendes festgestellt: „Die Verkaufsflächenausstattung im Stadtbereich […Biestow…] liegt mit einem Wert von 0,22 m² / Einwohner deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (1,71 m² / Einwohner). Die einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,11 spiegelt die geringe und lediglich lokale Bedeutung des Einzelhandels im Stadtbereich wider, welcher auf die Nahversorgung ausgerichtet ist. Aufgrund der Bevölkerungsprognose 2025 werden in diesem Stadtbereich jedoch erhebliche Bevölkerungszuwächse erwartet, welche Handlungsbedarf zur Stärkung der Versorgungsstruktur signalisieren.“
Im hier zu betrachtenden Segment der fußläufig zu erreichenden Einrichtungen (integrierte Lage), befindet sich lediglich ein kleiner Discounter, der allerdings von der Größe der Verkaufsfläche als auch von der Ausstattung her nicht mehr den marktgängigen Standards entspricht. Eine bauliche Erweiterung ist am Standort kaum möglich.

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

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

Ein Bodendenkmal wird nachrichtlich im Plan dargestellt.

3.2 Geltungsbereich 2

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

Die Gemeinde hatte schon mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ihre ursprüngliche Zielsetzung teilweise wieder aufgenommen, im Norden der Ortslage eine homogene Siedlungserweiterung "Papendorf-Nord/Nordost" vorzunehmen. Die Zielsetzung bestand zum Zeitpunkt der genannten Planänderung allerding noch darin, Wohnbauflächen für den mittelfristigen Bedarf an Familieneigenheimen vorzuhalten.

Der Umfang der Wohngebietsausweisung orientierte sich an den Flächen, die sich im kommunalen Eigentum befinden.

Zwischenzeitlich haben sich kommunalpolitische Zwänge ergeben, die sich aus der notwendigen Erweiterung des Schulstandortes zu Lasten der dort vorhandenen Kita ergeben. Aus diesem Grund muss eine neue Kita errichtet werden. Für diesen Zweck werden Flächen im Geltungsbereich 2 zur Verfügung gestellt.

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

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

Ein Teil des Änderungsbereichs wurde im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,0 ha dargestellt. Zu der südlich liegenden Waldfläche wurde eine 30 m breite Grünfläche dargestellt. Damit wurde der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand gewährleistet. Die nunmehr miteinbezogenen Flächenteile sind bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

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

Die vorhandenen Trinkwasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen.

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

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

bundesweiten Durchschnitt von 7,3% liegt (Stand 2022; Quelle: https://regionalatlas.statistikportal.de/).

Für Papendorf gilt:

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

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

Das geringe Angebot an Mietwohnungen, das sich aus der vorstehenden Tabelle ableiten lässt, ist ein wichtiger Grund, dass jüngere und ältere Einwohner einen unterdurchschnittlichen Anteil an der Gesamtbevölkerung aufweisen, da diese Gruppen durch eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen geprägt sind. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird sich in Zukunft diese Problemlage verschärfen, da ältere Einwohner insbesondere (altersgerechte) Mietwohnungen nachfragen.
Der Mangel an geeigneten Wohnungsangeboten trägt im Ergebnis auch zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung bei. Von 2022 bis 2023 erfolgten mehr Fortzüge als Zuzüge. Der Wanderungsverlust betrug 29 Personen (Quelle: https://www.laiv-mv.de/Statistik).
Mit den ausgewiesenen Wohnbauflächen soll das Wohnangebot im Hauptort weiter ausdifferenziert werden.

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

3.3 Geltungsbereich 3

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

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

Seit Einrichtung des ersten Bestattungswaldes in Deutschland vor 20 Jahren fühlen sich immer mehr Menschen von dieser Form der naturnahen Ruhestätte im Wald angesprochen, bei der Verstorbene am Fuße eines Baumes ihre letzte Ruhe finden. Das steigende Interesse an Baumwurzelbestattungen hat dazu geführt, dass sich

diese Form der Bestattung mittlerweile zu einem festen Bestandteil in der Bestattungskultur entwickelt hat. Dies ist auch in der Gemeinde Papendorf der Fall. In der Gemeinde Papendorf gibt es bisher weder einen Friedhof noch einen Bestattungswald. Durch die Schaffung eines Bestattungswaldes wird daher die kommunale Infrastruktur in einem weiteren Sinne ergänzt.

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

Obwohl die allgemeine Flächennutzung in dem betroffenen Bereich nicht geändert wird, soll durch die Konkretisierung der Zweckbestimmung die zuküftige Nutzung bzw. sollen die notwendigen Genehmigungen planungsrechtlich vorbereitet werden (soweit erforderlich). Es besteht kein weiteres Planungserfordernis nach BauGB. Die Darstellung einer Waldfläche in diesen Bereich bleibt erhalten. Da rechtlich auch die Waldeigenschaft gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) nicht tangiert wird, soll keine Waldumwandlung erfolgen.

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

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

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

Wasser/Boden

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

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

Naturschutz

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

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen einer Naturschutzgenehmigung (§ 14 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 12 Abs.1 Nr. 3, 11 NatSchAG M-V, die über die Baugenehmigung erteilt wird. Dabei ist es erforderlich, die infrastrukturelle Ausgestaltung (Straße, Plätze, Parkplätze, etc.) ebenfalls zu berücksichtigen. Soweit diese nicht über das Baugenehmigungsverfahren erfasst werden, ist die Naturschutzgenehmigung gesondert zu beantragen.

Die o.g. Belange werden beachtet.

3.4 Geltungsbereich 4

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

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

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

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

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

In dem Bereich südlich der Straße „Landgut“ sind im geltenden Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen. Insbesondere in der Grünfläche sind jedoch einige Gebäude vorhanden. Im Rahmen von Bauantragsverfahren (nach § 35 BauGB) hat es hier in der Vergangenheit Unsicherheiten gegeben, da die Darstellungen des Flächennutzungenplanes ein öffentlicher Belag nach § 35 Abs. 3 Satz1 BauGB sind. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die angesprochenen Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt, um dem Bestand zu entsprechen.
In dem im Ursprungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Bereich werden klarstellend ausschließlich bereits genutzte Grundstücke in die gemischten Bauflächen einbezogen. Es sind bereits gewerbliche und Wohnnutzungen vorhanden. Im Zuge von baulichen Veränderungen südöstlich des Guthauses wird eine Fortschreibung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den Gutspark Groß Stove erarbeitet. Das Gutshaus mit Park unterliegt dem Denkmalschutz und wird entsprechend gekennzeichnet.

Die Altlastenstandorte sind gemäß der Ursprungsplanung des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet.

4. Flächenbilanz

Geltungsbereich 1					
Bisherige Nutzung	**149.407**	**m²**	**8. Änderung**	**149.104**	**m²**
Landwirtschaft	**144.929**	**m²**	**SO 1**	**9.187**	**m²**
Hauptverkehrsstrasse	**4.478**	**m²**	**SO 2**	**10.786**	**m²**
			WA	**77.238**	**m²**
			Hauptverkehrsstrasse	**10.661**	**m²**
			Grünflächen	**41.232**	**m²**
Geltungsbereich 2					
Bisherige Nutzung	**29.583**	**m²**	**8. Änderung**	**29.584**	**m²**
Landwirtschaft	**13.718**	**m²**	**WA**	**19.182**	**m²**
WA	**9.774**	**m²**	**Gemeinbedarfsfläche**	**4.002**	**m²**
Grünfläche	**4.117**	**m²**	**Grünfläche**	**4.870**	**m²**
Wald	**1.974**	**m²**	**Wald**	**1.530**	**m²**
Geltungsbereich 3					
Bisherige Nutzung	**84.734**	**m²**	**8. Änderung**	**84.043**	**m²**

Wald	**84.734**	**m²**	**Wald - Bestattungswald**	**84.043**	**m²**
Geltungsbereich 4					
Bisherige Nutzung	**68.192**	**m²**	**8. Änderung**	**68.268**	**m²**
Grünfläche	**9.878**	**m²**	**GE**	**47.781**	**m²**
Landwirtschaft	**58.314**	**m²**	**M**	**20.487**	**m²**

5. Sonstiges

Die Änderungsflächen sind nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Teil 2: Umweltbericht

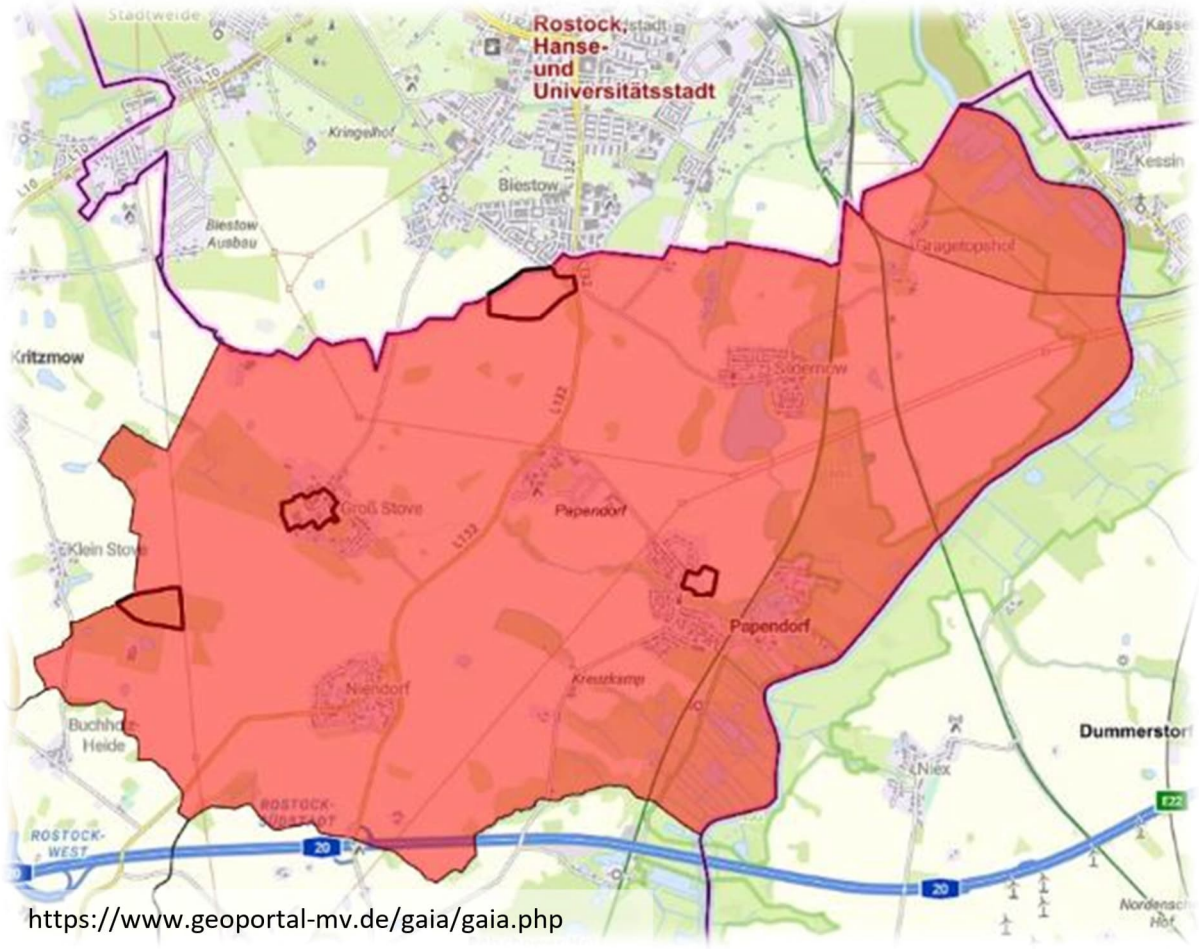
Der Umweltbericht ist der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Papendorf, den .....

.....
Bürgermeister

Umweltbericht

Flächennutzungsplan der Gemeinde Papendorf
8. Änderung
Landkreis Rostock



https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php

Vorhabensträger

Gemeinde Papendorf
Amt Warnow-West
Schulweg 1 a
18198 Kritzmow

Fachplaner

Umwelt & Planung
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern

08.07.2025 .....

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 4
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen 4
1.2 Beschreibung der Flächen 4
1.3 Schwerpunkte des Umweltberichts 5
1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände 6
1.5 Übergeordnete Planungen 7
1.5.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm 7
1.5.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan 8
1.5.3 Landschaftsplan Gemeine Papendorf 9
1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs 9
1.7 Vorhandene Planungen und Auswertung 10
2. SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG 11
2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit 11
2.1.1 Bestandserfassung 11
2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen 12
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 13
2.2.1 Bestandserfassung 13
2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen 18
2.3 Schutzgut Boden 22
2.3.1 Bestandserfassung 22
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen 23
2.4 Schutzgut Fläche 24
2.4.1 Bestandserfassung 24
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen 25
2.5 Schutzgut Wasser 27
2.5.1 Bestandserfassung 27
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen 30
2.6 Schutzgut Klima und Luft 31
2.6.1 Bestandserfassung 31
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen 31
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild 32
2.7.1 Bestandserfassung 32
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen 36
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 37
2.8.1 Bestandserfassung 37
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen 39
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 40
2.9.1 Bestandserfassung 40
2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen 41
2.10 Vermeidung von Emissionen 41
2.11 Sachgerechter Umgang mit Abwässern 41
2.12 Sachgerechter Umgang mit Abfällen 41
2.13 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz 41
3. SCHUTZGUTBEZOGENE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES 42
3.1 Prognose bei Durchführung 42
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung 42
4. VERMEIDUNG UND KOMPENSATION 42
4.1 Vermeidungsmaßnahmen und Kompensation der Eingriffe 42
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 43
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 43
5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 43
5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 43

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 43
7. QUELLENANGABEN 47
7.1 Literatur 47
7.2 Gesetze und Verordnungen 48
7.3 Internetquellen 49

Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

COPYRIGHT Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Alle Rechte sind dem Verfasser vorbehalten. Es dürfen weder Teile des Gutachtens noch der Text im Ganzen ohne die ausdrückliche Genehmigung des Verfassers in irgendeiner Form vervielfältigt werden.

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Papendorf als Vorhabenträger beabsichtigt die 8. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan). Der F-Plan als vorbereitender Bauleitplan spiegelt die gemeindliche und fortlaufende Entwicklung wider.
Die 8. Änderung wird erforderlich, weil aktuelle Flächenausweisungen nicht mit den Planungszielen konform sind. Gegenstand sind nun 4 Flächen in der Gemeinde Papendorf, die in ihrer Darstellung angepasst werden sollen.

Nach § 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt ebenso wie das Landschaftsbild oder neu gestaltet. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung wenn die Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).

1.2 Beschreibung der Flächen

Die Gemeinde Papendorf umfasst eine Fläche von 22,64 km² (https://www.stadte-gemeinden.de/gemeinde-papendorf-landkreis-rostock.html).
Mit der vorliegenden Änderung sollen vier Teilflächen in eine andere Nutzung überführt werden.
Das betrifft die in Tab. 1 aufgeführten Flächen:

Tab. 1: Übersicht Flächen der 8. Änderung des F-Plans.

Nr.	Fläche mit aktueller Darstellung	Größe	Änderung in
1	Fläche für die Landwirtschaft	14,5 ha	Wohnbauflächen, Fläche für den Gemeinbedarf, Sondergebiete Nahversorgung und Betreutes Wohnen und Pflege, Grünflächen
2	Fläche für die Landwirtschaft,	2,96 ha	Wohnbauflächen, Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf

Nr.	Fläche mit aktueller Darstellung	Größe	Änderung in
	Wohnbaufläche, Grünfläche, Wald		
3	Wald	8,7 ha	Wald - Bestattungswald
4	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	7,0 ha	Gewerbegebiet, Gemischte Bauflächen
	Summe	**33,16 ha**	

Die Abb. 1 gibt einen Überblick zur Lage der vier Geltungsbereiche der 8. Änderung.

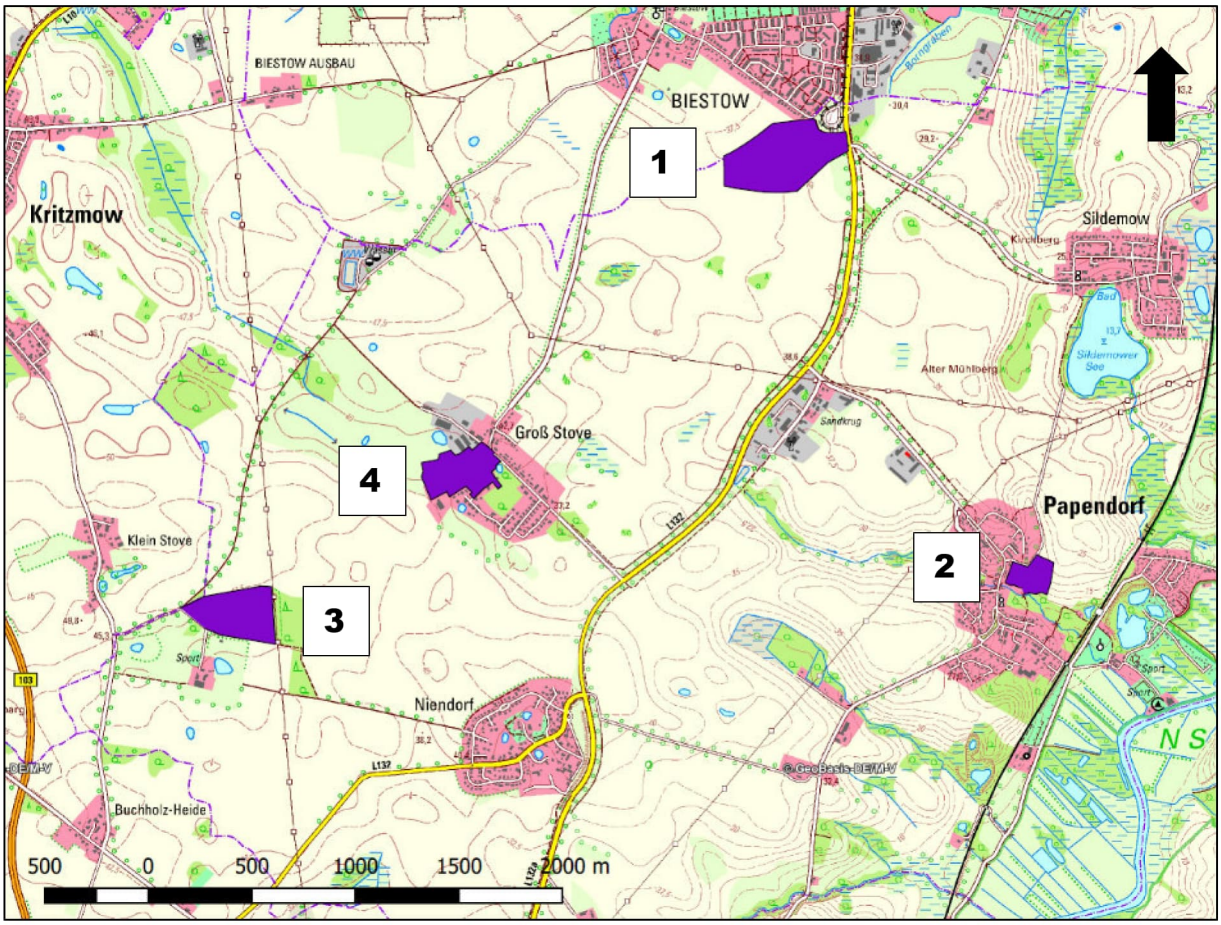


Abb. 1: Lage der Geltungsbereiche (GeoBasis-DE MV 2024).

1.3 Schwerpunkte des Umweltberichts

Der Umweltbericht stellt die erheblichen Umweltauswirkungen dar, die mit der vorbereitenden gemeindlichen Planung im Zuge des F-Plans verbunden sind. Es gilt der verbindlichen Bauleitplanung vorangestellt die Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Ziel ist es alle umweltrelevanten Aspekte aufzubereiten.

Besonders im Hinblick auf Schutzgebiete, wertvolle Biotope, Gehölz- und Artenschutz sind mögliche Konflikte zu nennen und zu bewerten.

Die Inhalte der Umweltprüfung werden aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abgeleitet. Dazu ergeben sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Eingriffsregelung, Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf die Natura 2000 Schutzgebietskulisse sowie Erfordernisse zum Klimaschutz.

1.4 Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Schutzabstände

Naturräumlich gesehen liegt die Gemeinde Papendorf in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und der südliche Teil in der Zone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Innerhalb des Gemeindegebietes sind zwei Großlandschaften vertreten. Im Norden erstreckt sich das „Unterwarnowgebiet“ und im Süden das „Warnow-Recknitz-Gebiet“ (https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php).

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) im Osten des Gemeindegebietes überlagert sich mit dem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302).



Abb. 2: Natura 2000 Schutzgebietskulisse (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php).

Bei einer Unterschreitung des Abstandes von 300 m sind durch eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung die erheblichen Auswirkungen zu untersuchen. Im Zuge der nachgelagerten Verfahren ist zu prüfen, ob eine Vorprüfung durchzuführen ist.
Für den Geltungsbereich 2 wurde eine Betroffenheit aufgrund der ausreichend großen Abstände für beide Schutzgebiete ausgeschlossen (FREIRAUM & LANDSCHAFT 2024).

Die übrigen Geltungsbereiche weisen ausreichend große Abstände auf, weshalb keine Schutzgebiete internationaler Bedeutung betroffen sind.

Innerhalb des Gemeindegebietes sind zwei Flächennaturdenkmale (FND) ausgewiesen (s. Abb. 3). Die Geltungsbereiche des F-Plans stellen keine Konflikte dar.

Gleiches gilt auch für das im Osten befindliche Naturschutzgebiet (NSG) „Unteres Warnowland“. Aufgrund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine Prüfung wurde im Zuge der Bearbeitung des Geltungsbereichs 2 vorgenommen (FREIRAUM & LANDSCHAFT 2024).

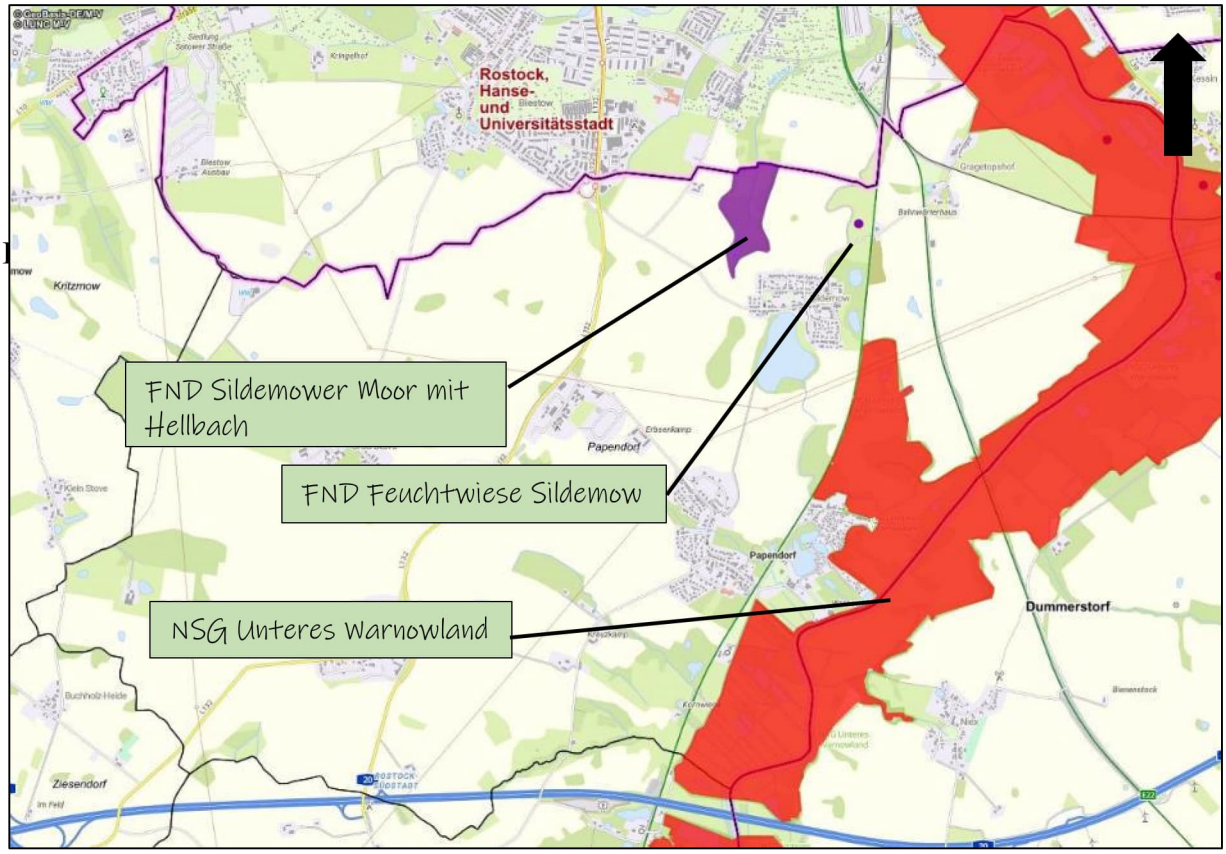


Abb. 3: Übersichtskarte mit Darstellung nationaler Schutzgebiete“ (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php).

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind lt. Kataster des Landkreises Rostock zahlreich vorhanden. Anhand einer Überblickskartierung der einzelnen Geltungsbereiche wurde eine Bestandsaufnahme vorgenommen. Eine detaillierte Darstellung wird in Kap. 2 gegeben.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) (REGIONALER PLANUNGSVERBAND MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK 2011) befindet sich aktuell in einer Neuaufstellung. Seit Januar 2024 liegt ein Entwurf vor. Gültig bleibt daher die Fassung aus dem Jahr 2011. Die Hansestadt Rostock fungiert als Oberzentrum und ist weiträumig als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Dazu zählt auch der nördliche Teil

des Gemeindegebietes Papendorf und Bereiche an der Warnow. Die L 132 von Rostock in Richtung Autobahn A 20 zählt als regionales Straßennetz. Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb der Siedlungen sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gekennzeichnet.
Der gesamte Bereich an der Warnow ist als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

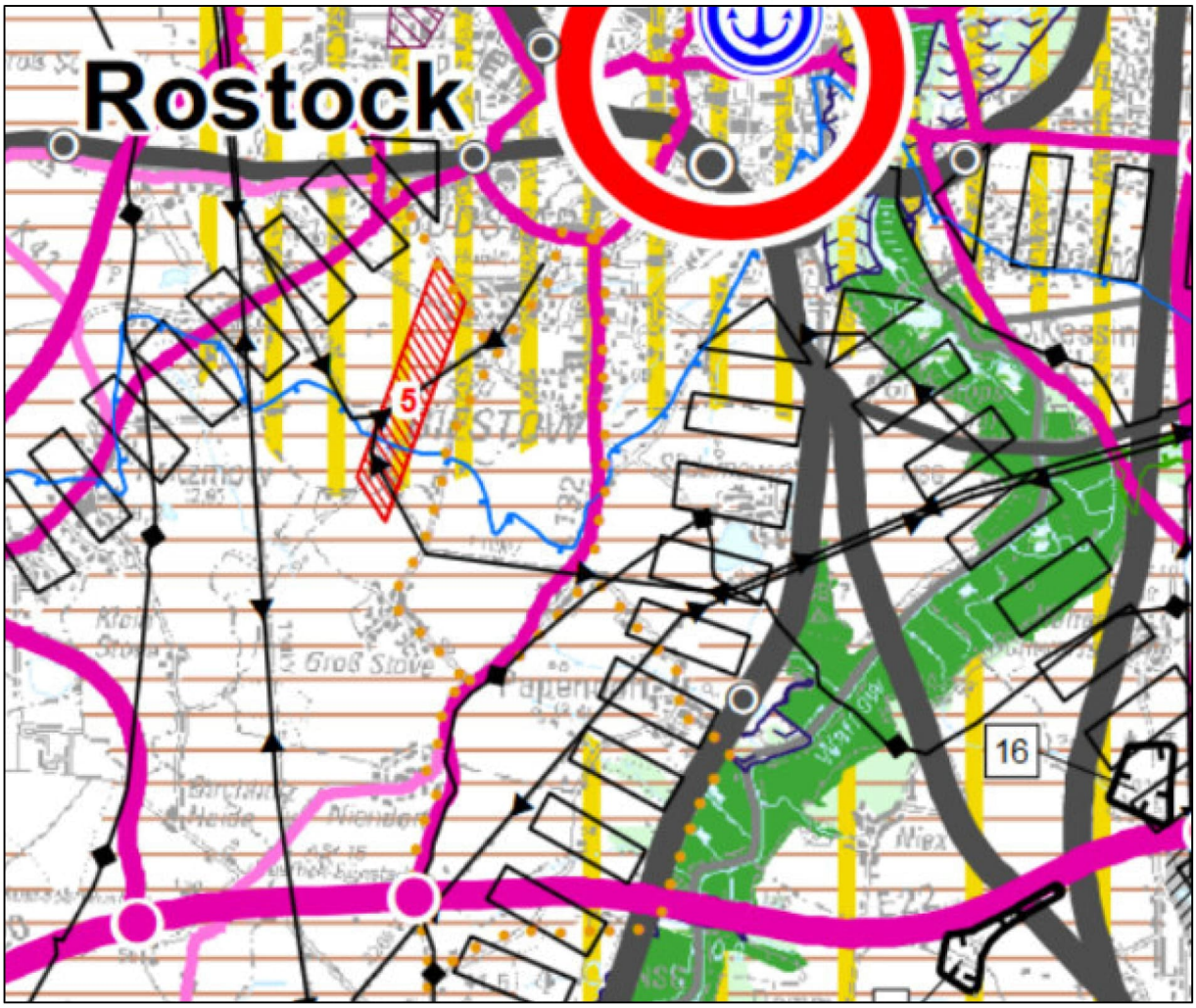


Abb. 4: Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (Quelle: https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2018/07/ Grundkarte_RREP_MMR_2011.pdf).

1.5.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) gibt einen umfassenden Überblick über verschiedene Naturgüter. Die dort benannten Maßnahmen zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sind bei Planungen zu beachten (LUNG 2007).

Für die vier Geltungsbereiche ergeben sich aus dem GLRP MM/R keine übergeordneten Zielstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die zu beachten sind.

1.5.3 Landschaftsplan Gemeine Papendorf

Für die Gemeinde Papendorf existiert ein Landschaftsplan (MUMM - BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN 1998). Neben einer Bestandsaufnahme erfolgten eine Bewertung und Ableitung von Maßnahmen.
Der Landschaftsplan liefert im vorliegenden Fall eine wichtige Bewertungsgrundlage des Ist-Zustandes bei der schutzgutbezogenen Erfassung (s. Kap. 2).
An dieser Stelle wird ein kurzer Überblick zu den vorgeschlagenen Maßnahmen im räumlichen Bezug der vier Geltungsbereiche gegeben. Das Kap. 2 geht dann ausführlich auf die Bewertung der einzelnen Schutzgüter ein.

Geltungsbereich 1

An Maßnahmen in der freien Landschaft sind die Anreichung mit Feldhecken und Feldgehölzen angedacht, die Anlage von Rad- und Gehwegen sowie straßenbegleitende Bepflanzungen.

Geltungsbereich 2

Im Süden ist angedacht den innerörtlichen bzw. ortsnahen Freiraum erhalten und gestalten.

Geltungsbereich 3

Für die Waldfläche ist die Förderung der Umwandlung von Nadelwald in altersgemischte struktur- und artenreiche Laubwälder sowie Durchführung naturnaher Forstwirtschaft vorgesehen.

Geltungsbereich 4

Um das Gutshaus ist der innerörtliche bzw. ortsnahe Freiraum zu erhalten und zu gestalten. Eine Beseitigung von Altlasten wird für den Teil des landwirtschaftlichen Betriebshofes vorgeschlagen.

1.6 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB werden die Geltungsbereiche des F-Plans als Untersuchungsraum herangezogen.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen
- Beeinflussung der Lufthygiene (s. Schutzgut Luft)
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) im Rahmen einer Geländebegehung als Überblick
- artenschutzrechtliche Voreinschätzung für streng und besonders geschützte Arten

Schutzgut Fläche

- Bewertung auf Grundlage der Biotoptypenkartierung
- Nutzungsumwandlung

Schutzgut Boden

- Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung
- Umfang an Bodenbeanspruchung

- Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden

Schutzgut Wasser

- Einfluss auf Gewässer
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Veränderung der Gefahrensituation hinsichtlich der Überflutungsgefährdung

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandssituation (Luftqualität, Staubbelastung)
- Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens

Schutzgut Landschaft

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/ wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmalen (Boden- und Baudenkmale)

Schutzgut Wechselwirkungen

- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

1.7 Vorhandene Planungen und Auswertung

Für die Erstellung des Umweltberichts zur 8. Änderung des F-Plans wurden vorhandene Unterlagen eingesehen. Daraus wurden relevante Fachdaten in den hier vorliegenden Umweltbericht übernommen.

Folgende Unterlagen bilden die Grundlage:

- Umweltbericht für den B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“ Umwelt & Planung, Juni 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“ Umwelt & Planung, Juni 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Ruhewald Papendorf“ Umwelt & Planung, November 2023
- Geotechnische Untersuchung „Bestattungswald Papendorf“ Erdlaboratorium Neubrandenburg GmbH, April 2023
- Umweltbericht für den B-Plan Nr. 23 „An der Beke“ Freiraum & Landschaft F. Lohmann, Vorentwurf, Mai 2024
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben Baufeldvorbereitung im Zusammenhang mit dem B-Plan „An der Beke“ in der Gemeinde Papendorf Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, Dezember 2024

- Nachweis der Vereinbarkeit der Wasserrahmenrichtlinie mit den B-Plänen Nr. 189 Nobelstraße und Nr. 24 Am Schwanensoll, WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, September 2024

2. Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden die einzelnen Flächen vor Ort besichtigt und vorhandene Daten wie der Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg Rostock (GLRP MMR) und das „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php) ausgewertet. Die Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen tabellarisch anhand des folgenden Bewertungsschemas (s. Abb. 5). Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Betrachtung sind die Umweltauswirkungen in Form einer 5-stufigen Skala von keine, gering, mittel, hoch und sehr hoch einzuordnen.

Funktionen und Merkmale des Schutzgutes - Empfindlichkeit	Beeinträchtigung durch das Vorhaben - Einwirkungsintensität					
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
	sehr gering					
	gering					
	mittel					
	hoch					
	sehr hoch					

Beeinträchtigung des Schutzgutes				
keine	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Abb. 5: Einstufung der Beeinträchtigungen (geändert nach Umweltministerium M-V 2005).

Die Empfindlichkeit und die Intensität des Vorhabens werden überlagert und ergeben das Ausmaß an Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut. Anhand vorliegender Daten ist die Empfindlichkeit klassifiziert und durch die Abschätzung der voraussichtlichen Wirkungen des Vorhabens ergibt sich die Beeinträchtigung auf das Schutzgut.

2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

2.1.1 Bestandserfassung

Die vier Geltungsbereiche des F-Plans werden teilweise genutzt oder liegen angrenzend zu vorhandenen Nutzungen. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass alle Fläche in unterschiedlichen Maßen anthropogen beeinflusst sind. Innerhalb des Gemeindegebiets ist von Immissionen durch das Verkehrsaufkommen (Stoffeinträge, Lärm, Licht) auszugehen. Die Gemeinde liegt im Umfeld von Rostock. Zahlreiche Pendler nutzen die Landesstraße L 132 in Richtung Süden mit Anschluss an die A 14 und in Richtung Norden nach Rostock. Die Belange des Immissionsschutzes sind bei den Geltungsbereichen in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

Das Gemeindegebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. An der Warnow im Osten der Gemeinde sind Bereiche mit besonderer regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft ausgewiesen (LUNG 2007). Darüber hinaus gibt es auch Teilflächen an der Warnow mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die

landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der Vorrangfunktion des Naturhaushaltschutzes. Das bezieht sich insbesondere auf Flächen des Naturschutzgebietes „Unteres Warnowtal“. Die an der Warnow ausgewiesenen landschaftlichen Freiräume weisen eine hohe Schutzwürdigkeit auf.
Der besiedelte Raum und die Ackerflächen bieten eine geringe Erholungseignung. Der Erholung dienende Flächen wie Wälder als Bestandteil einer abwechslungsreichen Landschaft liegen im Osten an der Warnow.
Der Geltungsbereich 3 ist Wald nach Landeswaldgesetz. Die Waldfläche mit Erholungsfunktion der Intensitätsstufe I (LANDESFORSTANSTALT M-V 2016) bleibt erhalten.
Als Vorbelastungen für alle Geltungsbereich sind Lärm, Staub und Gerüche resultierend aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nennen. Die Landesstraße gilt als stark frequentierte Verbindung zwischen Rostock und der südlich verlaufenden A 20.
Für den Geltungsbereich 1 wurde im Zuge des B-Plans wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Büros Akustik Labor Nord GmbH (ALN 2023) durchgeführt. Hier werden alle schalltechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm sowie die schalltechnischen Auswirkungen durch das Plangebiet untersucht.

2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen werden sich während der Bautätigkeiten innerhalb der Geltungsbereiche ergeben. Es ist davon auszugehen, dass es bei der Ausweisung neuer Nutzungen durch z. B. Wohnbauflächen zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, Stoffeinträgen, Lichtimmissionen und Lärm kommen wird. In Gutachten zu Schallimmissionsprognosen sind mögliche Auswirkungen zu prüfen.
Bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten ist von nur geringen Umweltauswirkungen auszugehen. Gewerblich genutzte Flächen, Verkehrsflächen und gemischte Bauflächen mit lärmintensiven Nutzungen weisen dagegen eine mittlere bis hohe Umweltauswirkung aus. Hier sind insbesondere die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz von Menschen und Gesundheit zu beachten. Zu differenzieren ist dabei jedoch die Lage der Flächen und deren Umgebung.
Zu berücksichtigen ist bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit auch die Wohn- und Erholungsfunktion. Ein Verlust von Flächen für die Erholung ist durch die Standorteigenschaften nicht gegeben. Die Gemeinde Papendorf besitzt auf Grund der Nähe zur Hansestadt Rostock über besondere Attraktivität in Bezug auf die Wohnfunktion. Eine gute verkehrliche Lage ist ebenfalls durch die im Süden gelegene Autobahn gegeben. Gerade für Pendler sind die Geltungsbereiche 1 und 2 attraktive Wohnstandorte. Das umfasst den Bau von Einfamilienwohnhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern und Mietwohnungen.
Für den Geltungsbereich 1 werden die Ergebnisse des Schallgutachtens hier zusammenfassend dargestellt. Die Beurteilung erfolgte nach DIN 18005 und TA Lärm. Eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch Gewerbelärm nicht zu erwarten ist, wenn die aufgeführten Maßnahmen bei der weiteren Planung des Lebensmitteleinzelhandels berücksichtigt werden. Des Weiteren zeigt die vorliegende schalltechnische Untersuchung, dass es durch die Verkehrslärmeinwirkungen in Teilbereichen des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN

18005 kommt. Es sind Festsetzung zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch den planinduzierten Mehrverkehr des Bebauungsplanes auf öffentlichen Straßen ergeben sich auf den relevanten Straßenabschnitten Pegelzunahmen von unter 1 dB. Die Pegelerhöhungen liegen im Bereich der Wahrnehmungsschwelle. Aufgrund der geringen Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkung im Umfeld des Plangebietes durch den planinduzierten Mehrverkehr sind diese Pegelerhöhungen aus schalltechnischer Sicht hinnehmbar.
Für die Geltungsbereiche 2 und 4 sind in den nachgelagerten Verfahren Gutachten zu Schallimmissionsprognosen sind mögliche Auswirkungen zu prüfen.

Es ist für den Geltungsbereich 1 von einer mittleren Auswirkung auszugehen. Für die übrigen Geltungsbereiche ergeben sich keine bzw. geringe Auswirkungen.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.1 Bestandserfassung

Biotop- und Nutzungstypen

Im September 2024 wurden die Geltungsbereiche besichtigt soweit es die örtlichen Gegebenheiten zugelassen haben. Die Ergebnisse sind in der Tab. 3 zusammengefasst dargestellt. Zur Einschätzung auf Ebene des F-Plans wird eine Einteilung von Biotoptypen mit allgemeiner (Wertstufe $\leq$ 1) und besonderer Bedeutung (Wertstufen $\geq$ 2) vorgenommen. Die Wertstufen der Biotoptypen richten sich nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). Die Tabelle enthält weiterhin Hinweise zum Umgang mit wertvollen Biotopstrukturen, wie Alleen, Baumreihen, Feldgehölzen.
Das Kataster des Landkreises beinhaltet eine Vielzahl von nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen in der Gemeinde Papendorf. Für die betreffenden Geltungsbereiche wurde im Zuge einer Geländebegehung der Schutzstatus geprüft bzw. auf bereits vorhandene Planungen zurückgegriffen. In der Tab. 2 sind die geschützten Biotope des Katasters im Nahbereich der vier Geltungsbereich aufgeführt.

Tab. 2: Gesetzlicher Biotopschutz.

Geltungs-bereich	Nr. Kataster	Kartier-jahr	Gesetzesbegriff
1	DBR05850 DBR05846 DBR05849 DBR05845	1997	Röhrichtbestände und Riede; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Sölle Sölle Sölle
2	DBR06880	1997	Naturnahe Feldgehölze
3	DBR06265 DBR06258	1997	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Naturnahe Feldgehölze
4	DBR05794 DBR06338 DBR05795	1997	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Für die Geltungsbereiche 1, 2 und 3 gibt es bereits Vorplanungen mit Bestandsaufnahmen zu Biotop- und Nutzungstypen, die eine Einschätzung der Auswirkungen ermöglichen. Anstatt auf den Landschaftsplan wird hier auf die aktuelleren Daten zurückgegriffen.

Geltungsbereich 1:

Im Geltungsbereich dominieren Ackerflächen. Im Nordwesten ragt eine Siedlungshecke mit überwiegend nichtheimischen Gehölzen hinein. Auch in Richtung Osten grenzen an den Acker Gehölze an. Das umfasst eine komplexe Kompensationsmaßnahme des Straßenbauamtes für den Ausbau der L 132 im Abschnitt Rostock – Niendorf. Die nur teilweise im Geltungsbereich liegende Fläche stellte sich im Rahmen der Biotopkartierung als Staudenflur mit zahlreichen Gehölzen in Form von Laubgebüschen, Feuchtgebüschen, jüngeren Einzelbäumen sowie einem Graben dar, der mit einem im Süden gelegenen Kleingewässer verbunden ist.

An der Gemarkungsgrenze zur Hansestadt Rostock im Westen stocken Weiden auf einer Staudenflur. Die intensiv genutzte Ackerfläche in Papendorf ist nur durch wenige Gehölze strukturiert. Dazu gehören ältere Weiden an der Gemarkungsgrenze sowie ein Feuchtgebüsch. Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine Ackerhohlform. Zu keinem Zeitpunkt der Geländebegehungen war ein Wasserstand vorhanden. Lt. Kataster der geschützten Biotope handelt es sich um ein geschütztes Biotop. Die Hohlform ist gekennzeichnet durch einen standorttypischen Gehölzsaum aus Weiden und einer Uferstaudenflur. Die L 132 im Osten stellt eine stark frequentierte Verkehrsverbindung zur A 20 dar. Östlich der Landesstraße verläuft ein Radweg. Auf dem Grünstreifen stockt eine Baumreihe aus jungem Ahorn. In Richtung Osten führt die Straße nach Sildemow. Diese wird durch einen Radweg auf der südlichen Fahrbahnseite ergänzt. An der Straße stockt eine geschlossene Allee aus jüngerem Ahorn.

Geltungsbereich 2:

Das Plangebiet wird ausgehend vom Ortskern erschlossen. Südlich der Stichstraße erstreckt sich eine aufgelassene Kleingartenanlage aus Grundstücken mit unterschiedlichen Auflassungsstadien. Der westliche Teil ist vollständig verwildert. Der östliche Teil der aufgelassenen Kleingartenanlage wird von Grundstücken geprägt, die erst kürzlich geräumt wurden. Hier sind Rasenflachen und vor allem ältere Gehölzbestände aus nichtheimischen Arten vorhanden. Freiflächen werden von Gräsern dominiert. Bäume in Gruppen werden entsprechend ihrer Artenausstattung dem Biotoptyp Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten oder dem Biotoptyp Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten zugeordnet. An der aufgelassenen Kleingartenanlage führt von Norden in Richtung Süden ein unversiegelter Pfad, der den Kirchberg fußläufig mit dem Ortszentrum verbindet. Östlich des Pfades ist ein eingezäunter Wasserspeicher vorhanden, der dem Rückhalt von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet am Kirchberg dient. Ein Überlauf gibt das Wasser in einen naturnah angelegten Graben mit extensiver Instandhaltung ab. Dieser führt das Wasser zum südlich gelegenen naturnahen Bach. Östlich des Grabens befinden sich zwei weitere Kleingärten. Einer wird noch bewirtschaftet. Darauf folgen nach Norden und Osten hin Sandackerflächen. Als Saumstruktur wurde hauptsächlich Ruderaler Kriechrasen aufgenommen. Am östlichen Geltungsbereich befindet sich eine Strauchhecke. Im Süden grenzt die Strauchhecke an Saumstrukturen aus ruderalem Kriechrasen an, der in Waldflächen übergeht. Der sich südlich anschließende Wald ist als Erlen-Bruch einzuordnen. Darüber hinaus stockt eine weitere Waldfläche aus heimischen Arten. Zwischen den Waldflächen und

den östlich gelegenen Kleingärten befindet sich eine halbschattige Wiesenfläche (FREIRAUM & LANDSCHAFT 2024).

Geltungsbereich 3:

Die Waldfläche ist durch unterschiedliche Baumarten und Altersklassen gekennzeichnet.
Im Südosten prägen Rotbuchen und Stieleichen den Bestand und im Nordosten sowie Nordwesten die Europäische Lärche unterschiedlicher Altersklassen dominiert. Im äußersten Osten stockt ein schmaler Fichtenbestand. Die zentrale Waldfläche ist durch einen älteren Stieleichenbestand mit Rotbuchen charakterisiert. Der westliche Waldbestand wird von Hybridpappeln, Sandbirken und Rotbuchen bestimmt.
Innerhalb des Waldgebietes ein verlandetes Kleingewässer, welches mit Grauweiden bestockt ist. Die Zuwegung zur Waldfläche erfolgt über einen geschotterten Weg (UMWELT & PLANUNG BRIT SCHOPPMEYER 2023).

Geltungsbereich 4:

Die Fläche in Groß Stove ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Südlich der Straße „Landgut“ befindet sich das Gutshaus mit seinem Park und eine umgebende Wohnnutzung. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs ist durch hallenartige Gebäude gewerblicher Nutzung geprägt. Hier habe sich zahlreiche Firmen unterschiedlicher Gewerke angesiedelt. Dazwischen sind auch ältere Gebäude unsaniert und mit erheblichen Verfallserscheinungen. Der Bereich ist als verstädtertes Dorfgebiet anzusprechen.
Der westliche Teil ist als Brachfläche der Dorfgebiete einzuordnen. Ehemalige Ställe wurden abgerissen und die Flächen ist seit etlichen Jahren der Sukzession überlassen (vgl. Kap. 2.7). Es haben sich schnellwüchsige Gehölze aus Weide, Brombeere, Rose, Ahorn und Birke eingestellt. Die komplette Fläche ist bewachsen. Meterhohe Gebüsche sind sichtbar. Zum Zeitpunkt der Geländebegehung war die Fläche weder begehbar noch vollständig einsehbar. Aus verschiedenen Luftbildern ist sichtbar, dass Abbruchreste vorhanden sind, die mittlerweile überwachsen sind.

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten (https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html).
Die Gefährdung der biologischen Vielfalt begründet sich in der Zunahme der Flächenbeanspruchung und die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Hierdurch werden zahlreiche Lebensräume beeinträchtigt oder sogar zerstört.
Bei der Überbauung von naturnahen Bereichen ist von einem Verlust biologischer Vielfalt auszugehen.

Fauna

Im Rahmen einer Voreinschätzung sowie Auswertung vorhandener Unterlagen wird das potenzielle artenrechtliche Konfliktpotenzials beschrieben und mögliche Lösungsvorschläge für eine artenschutzkonforme Konfliktlösung gegeben.
Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Informationen aus dem Geoportal des Landes M-V und durchgeführte Habitat- und Biotopkartierungen.
Für die Geltungsbereiche 1 und 3 liegen bereits Artenschutzrechtliche Fachbeiträge vor. Der Geltungsbereich 2 ist in der Bearbeitung. Hierzu liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros BARKOWSKI & ENGEL GMBH mit Stand vom 28.11.2024 vor.

Die eigentliche Artenschutzprüfung mit vertiefenden Art-für-Art-Betrachtungen bleibt der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten. Bei der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen ist keine vollständige Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Es wird eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren bezüglich verfahrenskritischer Vorkommen durchgeführt.
Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für den Geltungsbereich 1 wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene faunistische Erfassungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Zug- und Rastvögel sowie Amphibien; Recherchen im Kartenportal Umwelt M-V. Für alle planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte die Durchführung einer Relevanzprüfung.
Die Brutvogelfauna im Geltungsbereich 1 besteht aus 15 Arten. Bei der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelgemeinschaft handelt es sich zum einen um Arten der Offenlandschaft. Daneben sind Arten der halboffenen (Agrar)landschaft festgestellt worden. Eine weitere Gilde der Avifauna stellen die Arten der Siedlung dar.
In Bezug auf das Zug- und Rastvogelgeschehen besitz die Ackerfläche am Siedlungsrand eine mittler bis hohe Funktion. Große Ansammlungen von Kranichen und Gänsen wurden nicht verzeichnet. Habitate für Fledermäuse befinden sind in den bestockten randlichen Flächen bzw. außerhalb. Wertvolle Winter- und Sommerlebensräume von Amphibien liegen außerhalb des B-Plans Nr. 24 im Bereich des „Hoppenhofsolls“ und umlaufender Biotopstrukturen.
Der Geltungsbereich 2 ist derzeit in Bearbeitung. Im Jahr 2024 wurde die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien kartiert.
Es ist davon auszugehen, dass die aufgelassenen Kleingärten und Gehölzbeständen wertvolle Habitate für Brutvögel darstellen. Dabei wird es sich um potenzielle Bruthabitate Gebäudebrüter, der Gehölzbrüter sowie der Röhrichtbrüter handeln.
Selbst auf der Ackerfläche ist das Vorkommen von Bodenbrütern nicht auszuschließen. Gehölzstrukturen wie Siedlungsgebüsche oder -hecken beherbergen insbesondere euryöke Gehölzbesiedler wie Amsel, Kohl-, Blaumeise, Zilpzalp und Zaunkönig. In und an Gebäuden in den Kleingärten ist das Vorkommen von Gebäudebrütern nicht ausgeschlossen.
Potenzielle Amphibienhabitate liegen innerhalb bzw. im Nahbereich des Geltungsbereichs. Das umfasst ein Regenrückhaltebecken und ein Graben. Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Amphibien festgestellt.
Umliegende bestockte Flächen und Kleingärten werden potenziell als Landlebensräume genutzt. Die Winterquartiere liegen in ähnlichen Strukturen (Nagerbauten, Erdspalten und Hohlräume im Erdreich) aber auch in Kellern älterer Gebäude.
Im Zuge der Kartierungen von Reptilien wurden regelmäßig Blindschleichen festgestellt. Es wurden keine streng geschützten Reptilienarten vorgefunden.
Höhlungen und Spalten in älteren Bäumen, wie sie in den Kleingärten vorkommen bieten Fledermäusen Quartieren. Gleiches gilt auch für noch vorhandene Lauben und Schuppen. Drei untersuchte Gebäude im Süden der aufgelassenen Kleingartenanlage ergaben keine Nachweise von Fledermäusen. Die Gebäude haben dennoch Potenzial für

Fledermaussommerquartiere. Für den Baumbestand im Süden der zu beräumenden Fläche sowie südlich davon wurde ein hohes Quartierpotenzial festgestellt.
Der südliche Waldrand als ist potenziell als Jagdlebensraum möglich. Das Vorkommen von baumbewohnenden Fledermausarten und auch gebäudebewohnenden Arten ist zu erwarten.
Für den Geltungsbereich 3 liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (UMWELT & PLANUNG BRIT SCHOPPMEYER 2023) vor. Hier werden die Bestandsergebnisse kurz aufgeführt.
Potenzielle Jagdlinien für Fledermäuse ergeben sich entlang der Waldinnen- und außenränder sowie umgebender Feldhecken als auch im Bereich der Kleingewässer zur Nahrungs- und Wasseraufnahme. Im Laubmischbestand bieten insbesondere die älteren, kranken Rotbuchen und Stieleichen potenzielle Quartierstrukturen in Form von Höhlen, Spalten, Astlöchern oder Rissen. Ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse wurde im Rotbuchen- und Stieleichenbestand festgestellt.
Insgesamt wurden vier Amphibienarten kartiert. Die Untersuchungen beinhalteten auch außerhalb der Waldfläche liegende Kleingewässer um Wanderbeziehungen zu prüfen. Nachweise der Grünfrösche und Teichmolche wurden ausschließlich im Bereich der südlichen Kleingewässer erbracht. Für Teichfrosch, Teichmolch und Grasfrosch können die im Bereich der Weideflächen liegenden Kleingewässer als Laichgewässer eingestuft werden. Darauf deuten Laichfunde und unterschiedliche Larvenstadien der Individuen. Generell sind die Gewässer infolge der geringen Wassertiefen und vorhandenen Submersvegetation optimale Laichgewässer für Rotbauchunke und Kammmolch. Zudem sind Vorkommen der Knoblauchkröte im Umfeld des Waldes bekannt.
Das Waldgebiet des geplanten Bestattungswaldes bietet einem Großteil nachgewiesener und potenziell vorkommender Amphibienarten geeigneten Sommer- und Überwinterungslebensraum. Potenzielle Wanderbeziehungen bestehen zwischen dem Waldgebiet und den im Süden liegenden Kleingewässern.
Als Brutvögel sind Bodenbrüter, höhere Krautschicht nutzen die strukturreichen Ruderalfluren in Waldrandlage. Innerhalb des Waldes bieten die zahlreichen Höhlen in kranken oder älteren Laubbäumen geeignete Niststandorte. Die vorhandenen dichteren Gebüsche, insbesondere im Randbereich zum angrenzenden Waldkomplex dienen Baum- und Gebüschbrütern nachweislich und potenziell als Brutreviere.
Eine Bestandsaufnahme der Groß- und Greifvögel ergab insgesamt 12 potenzielle Fortpflanzungsstätten. kartiert. Von den 12 Brutplätzen waren 4 besetzt. Die häufigsten Arten waren die Rabenvögel Nebel- und Rabenkrähe. Die übrigen Fortpflanzungsstätten bestehen aus einem Mäusebussard- und einem Habichthorst.
Für den Geltungsbereich 4 ist davon auszugehen, dass sich die Avifauna aus Bodenbrütern der höheren Krautschicht wie Rotkehlchen, Grauammer und Zilpzalp zusammensetzt, die die strukturreichen Ruderalfluren in den Randbereichen nutzen. Die zahlreichen Hallen und unterschiedlichen Gebäudearten bieten geeignete Nistmöglichkeiten für Nischen- und Höhlenbrüter wie Bachstelze, Haussperling, Ringeltaube, Zaunkönig, Kohlmeise und Kleiber.
Die dichteren Gebüsche, Bäume einzeln und in Reihe angeordnet sowie einzelne Laubgebüsche im Siedlungsraum und der Brachfläche dienen den Baum- und Gebüschbrütern als Brutreviere. Dazu zählen u. a. Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Gartengrasmücke und Gimpel. Für den siedlungsnahen Bereich in und an Gebäuden sind Rauch- und Mehlschwalbe zu erwarten.

Insbesondere die dicht bewachsene Fläche im Westen ist potenziell als Landlebensräume für Amphibien geeignet. Winterquartiere liegen in ähnlichen Strukturen wie Erdlöcher, Lesestein- und Reisighaufen, Mauerspalten) aber auch in Kellern älterer Gebäude. Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind Kleingewässer vorhanden, so dass auch Wanderbewegungen möglich sind.
Nach Anhang IV der FFH-RL sind drei Reptilienarten geschützt. Eine Beurteilung des Geltungsbereichs als Lebensraum erfolgte über eine Abschätzung der vorhandenen Strukturen. Das Vorkommen von Zauneidechse oder Schlingnatter ist potenziell möglich. Steinhaufen und besonnte sich schnell erwärmende Freiflächen bieten geeignete Habitatrequisiten.
Das Vorkommen von Fledermausquartieren ist in Gebäuden unabhängig ihres baulichen Zustandes als auch in Baumhöhlen, -spalten oder - rissen nicht auszuschließen. Potenzielle Jagdlinien verlaufen entlang von Gehölzstrukturen und Kleingewässern. Insbesondere der denkmalgeschützte Park mit Altbäumen bietet optimale Jagdmöglichkeiten für viele gehölz- und gebäudebewohnende Fledermausarten.

2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Biotop- und Nutzungstypen

Es kommt mit der 8. Änderung des F-Plans zu einem Verlust von ca. 22 ha landwirtschaftlicher Fläche. Eingriffe sind in den nachgelagerten Verfahren differenziert zu ermitteln. Das umfasst auch den Gehölzschutz.
Die Gemeinde Papendorf verfügt über keine Gehölzschutzsatzung.
Es besteht der Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden. Der Schutz gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich
- Bäume in Kleingärten im Sinne des Kleingartenrechts
- Wald im Sinne des Forstrechts
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanalgen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zum Umgang mit dem Parkbaumbestand erstellt wurde

Die Kompensation für Fällungen erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007) in Abhängigkeit des Stammumfanges im Verhältnis 1 : 1 bis 1 : 3.
Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind sowie Feldwegen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Eine Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten. Der Alleenerlass (AlErl M-V 2015) bildet die Grundlage für die Ermittlung der Kompensation an Bundes- und Landesstraßen. Für kommunale Straßen wird die Anwendung empfohlen.
Der § 20 NatSchAG M-V regelt die gesetzlich geschützten Biotope in Ergänzung des § 30 BNatSchG. Dazu zählen u. a. Feldgehölze aus heimischen Arten ab einer Größe von 100 m² und Feldhecken ab 50 m Länge.

Bei erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von nach § 19 geschützten Gehölzen und § 20 geschützten Biotopen sind bei den Anträgen auf Befreiung bzw. Ausnahme die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen.

Die Ermittlung von unvermeidbaren Eingriffen einschließlich der Gehölzfällungen erfolgt in den nachgelagerten Planverfahren.
Durch die Ausweisung der Bauflächen im Geltungsbereich 1 werden überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen beansprucht. Wertvolle Biotope westlich der L 132 werden in größt möglichem Umfang erhalten. Dennoch sind Rodungen von Gebüschen und Überbauung von Staudenfluren unvermeidbar. Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung für Biotope auszugehen.
Für den Geltungsbereich 2 ist eine Auseinandersetzung mit dem Landeswaldgesetz erforderlich. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung von Gefahren durch Windbruch oder Waldbrand ein Abstand von 30 m zu baulichen Anlagen einzuhalten. Die Waldgrenze ist im F-Plan dargestellt. Es ist zu den Wohngebäuden und Gemeinbedarfsflächen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen ein Abstand vorzusehen. Hinzu kommt die Beachtung einer Kompensationsmaßnahme „Renaturierung eines Fließgewässers zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Langen Soll“ (ID 3566) mit Realisierung im Jahr 2008. Sofern es hier zu einer Überplanung oder eingeschränkten Funktionsfähigkeit kommt, ist ein Ausgleich zu erbringen.
Für den Geltungsbereich 3 ist die Einbringung von Urnen an den Bäumen vorgesehen einschließlich einer Kennzeichnung der Bäume mit einer Plakette. Aufwendige Grabgestaltungen wie auf herkömmlichen Friedhöfen ist im Bestattungswald nicht zulässig. Geplant ist eine naturnahe Gestaltung des Bestattungswaldes ohne die Errichtung baulicher Anlagen. Vorgesehen ist ein Andachtsplatz mit Sitzmobiliar, wofür eine gering bestockte Fläche ausgewählt wurde. Ziel ist die Umwandlung in einen heimischen Laubwald.
Für den Geltungsbereich 4 ergibt sich ein Konfliktpotenzial im westlichen Bereich mit Ausweisung einer Gewerbefläche und dementsprechender Überbauung. Im Verfahren zum B-Plan ist zu prüfen mittels Vermessung und flächendeckender Biotoptypenkartierung, welchen naturschutzrechtlichen Schutzstatus die überwachsene Fläche hat.

Biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung von Vorbelastungen, regelmäßige menschliche Störungen und vorhandene Nutzungen ist von geringen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt auszugehen. Siedlungsnahe Geltungsbereiche (1, 2 und 4) weisen einen eingeschränkten naturnahen Charakter auf, woraus sich keine nachhaltige Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ergibt. Aufgelassene Kleingärten, in Sukzession befindliche Flächen und Wälder weisen dagegen eine erhöhte biologische Vielfalt auf.

Fauna

In den bereits erarbeiteten bzw. in den zu erarbeitenden Artenschutzgutachten ist Art für Art zu prüfen, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Für diese Arten muss gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch im Zuge eines Eingriffs oder Vorhabens die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Dazu muss falls erforderlich ein vorgezogener Ausgleich geschaffen werden. Dieser erfolgt in Form der so genannten CEF (continued ecological functionality) - Maßnahmen.
Für die Geltungsbereiche 1 und 3 existieren Artenschutzrechtliche Fachbeiträge mit Ableitung von konkreten Maßnahmen.
Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der dort beschriebenen Maßnahmen nicht zu erwarten.
Der Geltungsbereich 2 befindet sich derzeit in Bearbeitung. Im Zuge der Bearbeitung des B-Plans Nr. 23 der Gemeine Papendorf sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen und Maßnahmen abzuleiten.
Die Gebäude in der aufgelassenen Kleingartenanlage verfügen über Spalten und Hohlräume, die potenziell als Sommer- und Zwischenquartiere geeignet sind. Ein Potenzial für Winterquartiere wurde nicht festgestellt. Darüber hinaus können Quartiere im weiteren Gebäudebestand und Gehölzen nicht ausgeschlossen werden.
Durch den Abbruch von Gebäuden und der Beräumung der Fläche einschließlich Gehölzfällungen entstehen artenschutzrechtliche Konflikte. Aus diesem Grund sind geeignete Maßnahmen abzuleiten, die eine Bauzeitenregelung und ggf. eine ökologische Baubegleitung beinhalten.
Da im Rahmen der Kartierungen auf der zu beräumenden Fläche und im direkten Umfeld keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten und Amphibien festgestellt wurden, sind Konflikte mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Maßnahmen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.
Für den Geltungsbereich 4 in Groß Stove sind im Zuge des nachgelagerten B-Plans Kartierungen der Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse erforderlich. Die überwachsene Fläche im westlichen Teil stellt ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung dar. Die Fläche geht aufgrund der naturnahen Ausprägung mit Konflikten bei einer geplanten Überbauung einher.

Tab. 3: Überblick Bestandserfassung und Auswirkungen zum Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Fläche	Aktuelle Ausweisung Zukünftige Ausweisung	Bestandsaufnahme Biotope, Tiere, biologische Vielfalt	Umweltauswirkung
1	Fläche für die Landwirtschaft Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiete, Grünflächen	Wenig strukturierte Ackerfläche, höherwertige Biotope innerhalb der Ausgleichsfläche an der L 132, Allee und Baumreihe an L 132 und Straße nach Sildemow Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögel der Offenlandschaft und halboffene Agrarlandschaft sowie der Siedlungen,	Biotope mit allgemeiner Bedeutung und Biotope mit besonderer Bedeutung **mittel** Verlust von Acker, Gehölzrodungen im Randbereich, Konflikte Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien

Fläche	Aktuelle Ausweisung Zukünftige Ausweisung	Bestandsaufnahme Biotope, Tiere, biologische Vielfalt	Umweltauswirkung
		geringe biologische Vielfalt	
2	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, Grünflächen, Wald Wohnbaufläche, Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche	Ackerfläche am Ortsrand, Kleingärten zumeist aufgelassen und naturnaher Ausprägung, Waldbestand im Süden. Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögel, Amphibien, Reptilien geringe biologische Vielfalt	Biotope mit allgemeiner Bedeutung und Biotope mit besonderer Bedeutung **mittel** Verlust von Acker und aufgelassenen Kleingärten, Gehölzrodungen, Konflikte Brutvögel, Fledermäuse
3	Wald Wald mit Nutzungszweck Bestattungswald	Wald (Nadelwald Lärche, Fichte, Laubwald Rotbuche, Stieleiche, Sandbirke, Hybridpappel) Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögel und Amphibien Mittlere biologische Vielfalt	Biotope mit allgemeiner und besonderer Bedeutung **gering** Durch künftige Nutzung als Bestattungswald geringe Auswirkung
4	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche Gewerbegebiet, gemischte Bauflächen	Siedlungsfläche Groß Stove mit gewerblicher Nutzung, Landwirtschaft und Wohnbau, Brachfläche der Dorfgebiete mit abgebrochenen Stallungen und Sukzession über langen Zeitraum, Gehölzbestand schnellwüchsiger Arten (Brombeere, Weide u. s. w.). Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien Mittlere biologische Vielfalt	Biotope mit allgemeiner Bedeutung und Biotope mit besonderer Bedeutung **hoch** In Sukzession befindliche Fläche in naturnaher Ausprägung mit Habitateignung und Konfliktpotenzial bei Überbauung

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandserfassung

Laut GLRP MMR (LUNG 2007) besitzen die Böden im Geltungsbereich des F-Plans zumeist eine mittler bis hohe Schutzwürdigkeit. Eine Ausnahme stellt der Bereich an der Warnow dar, wo eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Bodens ansteht.
Dominante Bodenarten sind lehmiger Sand, stark lehmiger Sand und schwach lehmiger Sand. Auf bereits vorhandenen Nutzungen ist von einer Störung des natürlichen Bodengefüges auszugehen.
Das betrifft den Geltungsbereich 4 in Groß Stove mit Vorbelastungen im größeren Umfang in Form von vorhandenen Nutzungen verschiedener Gewerke und einer Brachfläche der Dorfgebiete mit überwachsenen Abbruchresten landwirtschaftlicher Stallungen. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht ebenso im Geltungsbereich 1. Auch da ist durch ständige Bodenbearbeitung von einer Störung des Bodengefüges auszugehen.
Es liegt eine landesweite „Bodenfunktionsbewertung M-V“ vor (LUNG 2017). Darin werden die Teilbodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NBF)
- Extrem Standorte (ExStB)
- Naturnähe (NatBoZu)

berücksichtigt. Jede Funktion wird einer 5-stufigen Bewertung zugeordnet. Die Werte liegen zwischen 1 (niedrig) bis 5 (hoch). Über eine Bewertungsmatrix wird der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion als Ganzes ermittelt.
Der Geltungsbereich 1 ist durch Ackerflächen geprägt und einer erhöhten Schutzwürdigkeit (gelb) und hohen Schutzwürdigkeit (hellgrün) zugeordnet (s. Abb. 6). Weitere durch Bebauung und Verkehrsverbindungen gekennzeichnete Flächen weisen eine geringe Schutzwürdigkeit (rot) auf.
Der Geltungsbereich 2 ist durch eine hohe Schutzwürdigkeit gekennzeichnet (gelb). Im Geltungsbereich 3 liegt eine hohe Schutzwürdigkeit (hellgrün) vor und entsprechend der aktuellen Nutzung ist der Geltungsbereich 4 in Groß Stove durch eine geringe Schutzwürdigkeit gekennzeichnet.

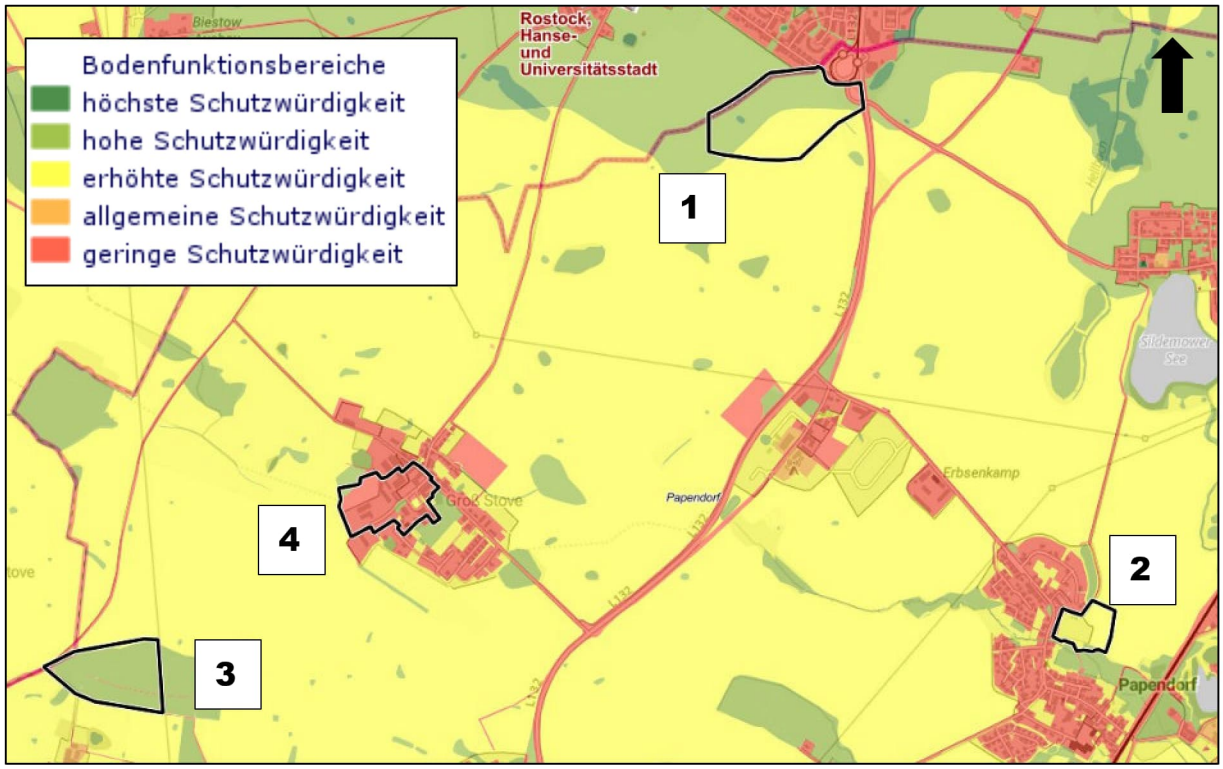


Abb. 6: Übersichtskarte mit Darstellung der Bodenfunktionsbereiche (Quelle: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php).

Im Geltungsbereich 4 sind mehrere Altlastverdachtsflächen vorhanden. Hierzu liegt eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13.05.2024 vor.

- LPG-Rinderstallanlage Groß Stove
- PSM Lager Groß Stove
- LPG Technikstützpunkt mit Tankstelle Groß Stove
- Deponie hinter der Rinderstallanlage Groß Stove und
- Wilde Deponie hinter dem Schweinestall

In den übrigen Geltungsbereichen sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Nach § 1 a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß reduziert. Eine genaue Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen von B-Plänen und deren Umweltprüfung bzw. Eingriffsbilanzierungen.
Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Ausweisung von neuen Bauflächen eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion mit sich bringt. Die Bestandsaufnahme erfolgte anhand der Umweltkarten (https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php) mit Klassifizierung der Bodenfunktionsbereiche und Abschätzung der Umweltauswirkung anhand der Schutzwürdigkeit unter Berücksichtigung des Vorhabens. Darüber hinaus ist im nachgelagerten B-Planverfahren zu klären, bei welchen Planungen eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zur Umsetzung und Überwachung bzw. zum Vollzug der bodenschutzrechtlichen Belange vorzusehen ist. Das ist durch bodenkundlich ausgebildetes Fachpersonal zu gewährleisten.

Die Aufgaben der BBB beinhalten u. a. eine Vorerkundung und Erfassung der Bodeneigenschaften mit Ableitung von Schutzmaßnahmen. In einem Bodenkonzept ist die Erschließung des Plangebietes mit Straßen, Lagerflächen, Befahrungsverbotsflächen und Sicherungsmaßnahmen darzustellen. Während der Umsetzung sind die bodenschutzrechtlichen Belange der Erschließungsmaßnahmen zu überwachen.
Der Umgang mit Altlastenverdachtsflächen ist für den Geltungsbereich 4 im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu klären.
Die Tab. 4 gibt einen Überblick zum Bestand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen. Als Grundlage dient der Landschaftsplan der Gemeinde Papendorf (MUMM - BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN 1998).

Tab. 4: Überblick Bestandserfassung und Auswirkungen zum Schutzgut Boden.

Fläche	Aktuelle Ausweisung Zukünftige Ausweisung	Bestandsaufnahme	Umweltauswirkung
1	Fläche für die Landwirtschaft	Bodentypen Pseudogleye und Amphigleye	mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit **mittel**
	Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiete, Grünflächen		
2	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, Grünflächen, Wald	Bodentyp Kolluvisol	mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit **mittel**
	Wohnbaufläche, Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche		
3	Wald	Bodentypen Pseudogleye und Amphigleye,	mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit **mittel**
	Wald mit Nutzungszweck Bestattungswald	Gley, Braunerden und Fahlerden	geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit **gering**
4	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche	Braunerden und Fahlerden	geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit **gering**
	Gewerbegebiet, gemischte Bauflächen	Bodentypen Pseudogleye und Amphigleye, Bodentyp Kolluvisol	mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit **mittel**

Insgesamt ergeben sich geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden.

2.4 Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandserfassung

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Für den Geltungsbereich 1 liegen die Bodengrundzahlen für kleinere Teilflächen zwischen 34 bis 47. Die zentrale Ackerfläche weist einen Wert von 50 auf (https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php).
Für den Geltungsbereich 2 weisen die Bodengrundzahlen einen Bereich von 38 und 50 auf.
Im Geltungsbereich 3 wird keine Bodengrundzahl angegeben.
Der Geltungsbereich 4 weist Bodengrundzahlen außerhalb der Bebauung von 50 bis 53 auf.
Laut Landesraumentwicklungsprogramm M-V (MEIL 2016) sind Böden mit Bodengrundzahlen von > 50 vor Überbauung zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Die Tab. 5 gibt einen Überblick über die Flächenbeanspruchung der vier Änderungen.
Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Flächenverbrauch zu Lasten von landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt. Wohnbau- und Gewerbefläche erhöhen sich dagegen deutlich. Im Einzelfall ist gesondert über die Inanspruchnahme von Böden mit Wertzahlen von > 50 zu entscheiden und welche Maßnahmen getroffen werden müssen.
Es ergeben sich keine bis geringe Beeinträchtigungen.

Tab. 5: Aufstellung der Flächen für die Geltungsbereiche.

Geltungsbereich	Wohnbau-fläche (ha)	Sonderbau-fläche (ha)	Wald (ha)	Gewerbe (ha)	Mischbau-fläche (ha)	Gemeinbedarfs-fläche (ha)	Hauptverkehr-strasse (ha)	Grünfläche (ha)	Fläche für die Landwirtschaft (ha)
1 B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“	+ 7,4	+ 2,0				+ 0,3	+0,6	+ 4,1	- 14,5
2 Wohnbaufläche B-Plan Nr. 23 „An der Beke“	+ 0,9		+ 0,2					+ 0,2	- 1,4
3 Bestattungswald			- 0,1						
4 Groß Stove				+ 4,8	+ 2,0			- 1,2	- 5,8
Bilanz	**+ 8,3**	**+ 2,0**	**+ 0,1**	**+ 4,8**	**+ 2,0**	**+ 0,3**	**+ 0,6**	**+ 3,1**	**- 21,7**

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandserfassung

Innerhalb des Gemeindegebietes von Papendorf sind Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das umfasst das Wasserschutzgebiet „Warnow-Rostock“ Zone III zum Schutz von Oberflächenwasser im überwiegenden Teil und Zone II an der Warnow (s. Abb. 7).

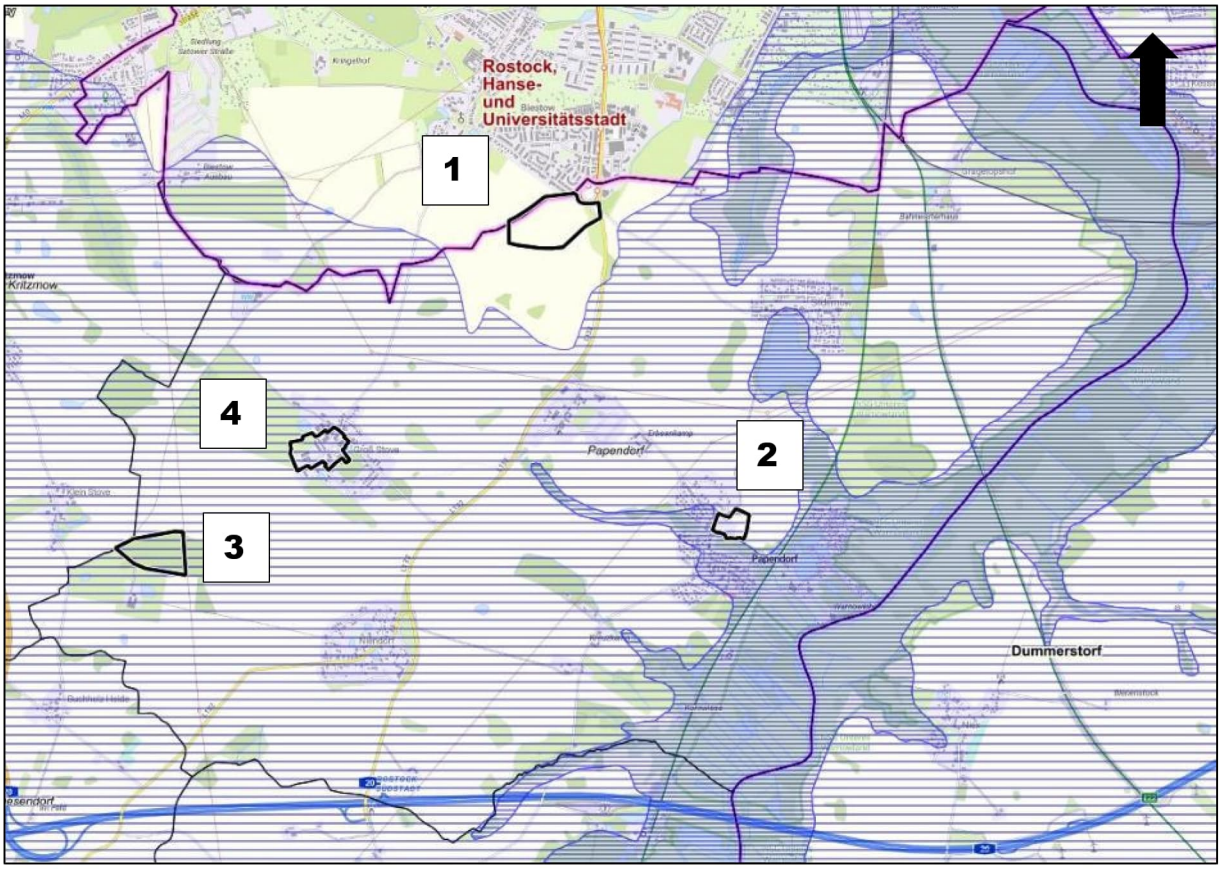


Abb. 7: Wasserschutzgebiete in der Gemeinde Papendorf (Quelle: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php).

Wie aus der Abb. 7 ersichtlich ist, befinden sich die beiden Geltungsbereiche 3 und 4 vollständig in der Schutzzone III. Der Geltungsbereich 2 liegt in der Schutzzone III und nur ein sehr geringer Teil im Westen und Süden beinhaltet die Schutzzone II.

Im Norden an der Gemeindegrenze verläuft der „Rote Burg Graben“ (13:0:7/2). Es handelt sich um ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung.
Innerhalb der Kompensationsfläche westlich der L 132 befindet sich ein teils verrohrter und offener Graben 7/2/6. Dieser mündet an der nördlich gelegenen Straßenbahnhaltestelle in den Rote Burg Graben.
In der Ortslage Groß Stove verläuft der Graben 13:0:13 als verrohrtes Gewässer II. Ordnung. Dieser Graben führt in die Ortslage Papendorf und verläuft südlich des Geltungsbereichs 2 in die Warnow (s. Abb. 8). Das Fließgewässer Warnow ist ein Gewässer I. Ordnung und als Wasserkörper WAMU-0100 nach Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtig. Die Warnow entwässert wiederum in das nach WRRL berichtspflichtige Küstengewässer WP_05 Unterwarnow.

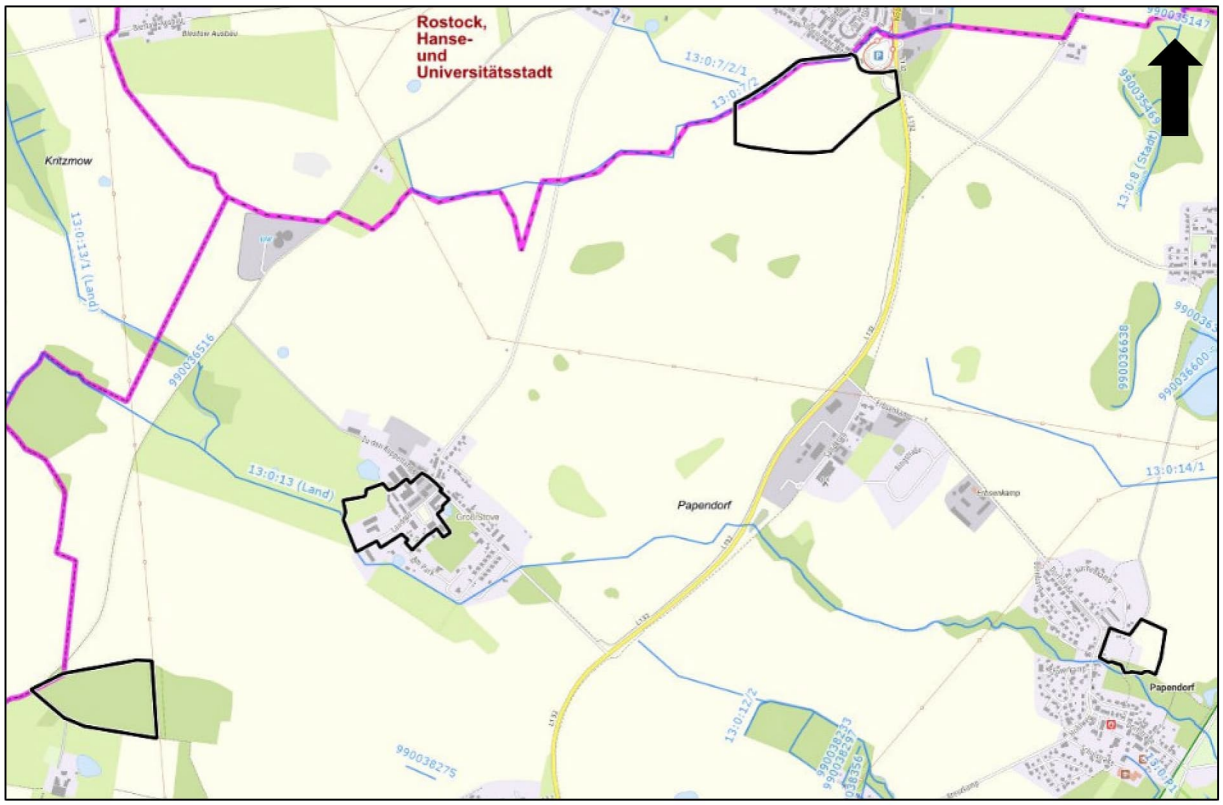


Abb. 8: Fließgewässer im Umfeld der Geltungsbereiche (Quelle: https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php).

Nach GLRP MMR (LUNG 2007) wird dem Gemeindegebiet im überwiegenden Teil eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers zugeschrieben. Diese Einstufung beruht jedoch auf einer Karte für die gesamte Planungsregion, die wenig Differenzierungen zulässt.

Der Grundwasserflurabstand im Gemeindegebiet liegt überwiegend bei > 10 m. Ausnahmen bestehen im Geltungsbereich 1 mit > 5 m bis 10 m und ≤ 5 m. Im Geltungsbereich 2 liegt ebenfalls der südliche Teil im Bereich von > 5 bis 10 m Flurstabstand. Um das Gutshaus in Groß Stove im Geltungsbereich 4 liegt ein geringer Teil bei > 2 bis 5 m.

Im überwiegenden Gemeindegebiet weist die Mächtigkeit der bindigen Deckschicht > 10 m. Der Grundwasserleiter gilt als bedeckt und weist einen hohen Schutz auf.

Im Geltungsbereich 1 dagegen beträgt die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten weniger als 5 m. Der Grundwasserleiter gilt als unbedeckt und weist somit einen geringen Schutz auf.

Im Geltungsbereich 2 liegt im Norden eine Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m an bei einem bedecktem Grundwasserleiter, der hoch geschützt ist. Der südliche Teil weist dagegen eine < 5 m mächtige bindige Deckschicht auf bei einem unbedeckten und gering geschützten Grundwasserleiter.

Der Geltungsbereich 3 weist eine < 5 m mächtige bindige Deckschicht auf bei einem unbedeckten und gering geschützten Grundwasserleiter. Eine geringe Teilfläche hat bei einer > 10 m mächtigen bindigen Deckschicht einen bedeckten und hoch geschützten Grundwasserleiter.

Der Geltungsbereich 4 weist eine < 5 m mächtige bindige Deckschicht auf bei einem unbedeckten und gering geschützten Grundwasserleiter. Eine geringe Teilfläche im Westen

hat bei einer > 10 m mächtigen bindigen Deckschicht einen bedeckten und hoch geschützten Grundwasserleiter.
Die WRRL als Dokument der Europäischen Gemeinschaft verfolgt das Ziel des guten Zustands von Gewässern. Neben chemischen Kriterien spielen zudem ökologische Kriterien eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der Ziele. Mit Verabschiedung der Richtlinie auf europäischer Ebene erfolgte die Umsetzung in das Landesrecht. Dazu wurden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Landeswassergesetze der Bundesländer novelliert.
Bis zum Jahr 2027 sollen sich Gewässer in einem Zustand befinden, der nur gering vom natürlichen Zustand abweicht.
Die Gemeinde Papendorf gehört zur Flussgebietseinheit (FGE) Warnow/Peene, wofür ein Bewirtschaftungsplan (LUNG 2021a) und ein Maßnahmenprogramm (LUNG 2021b) vorliegen.
Die o. g. Fließgewässer II. Ordnung sind keine nach WRRL berichtspflichtigen Gewässer.
Der Grundwasserkörpers „WP_WA_9_16 Warnow“ der Flussgebietseinheit Warnow/Peene umfasst dagegen das gesamte Gemeindegebiet (s. Abb. 9).

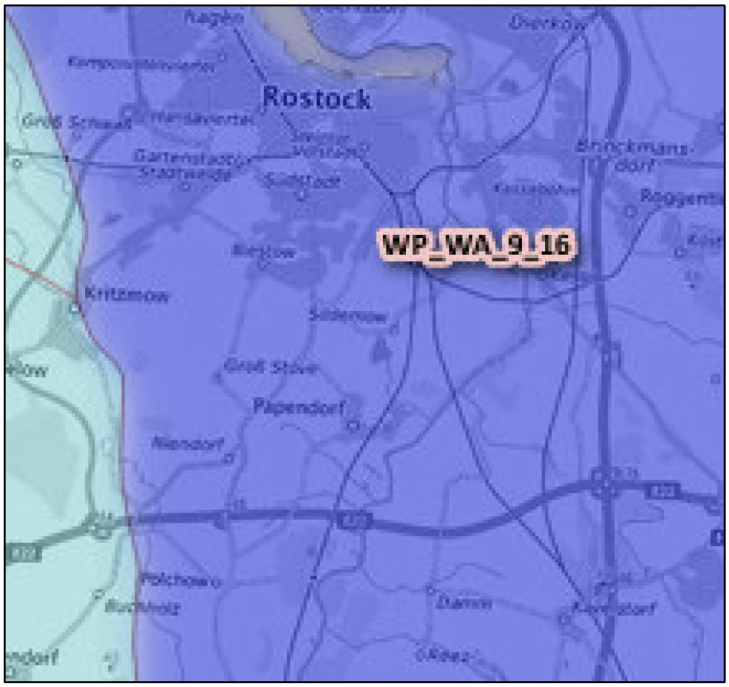


Abb. 9: Lage des Grundwasserkörpers WP_WA_9_16
(Quelle: https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw_wk.php?gw=WP_WA_9_16).

Der chemische Zustand wird als „nicht gut“ eingestuft und der mengenmäßige Zustand als „gut“ (https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe/gw/gw_wk.php?gw=WP_WA_9_16).
Die auftretende Belastung des Wasserkörpers resultiert aus diffusen Quellen der Landwirtschaft mit Verschmutzung durch Chemikalien sowie der Wasserentnahme in Bezug auf die öffentliche Versorgung, wobei die Entnahme die verfügbaren Grundwasserressourcen übersteigt und es zu einem sinkenden Wasserspiegel kommt.
Für den Grundwasserkörper sind im Maßnahmenprogramm (LUNG 2021b) folgende Maßnahmen benannt:

- Maßnahmen zur Verringerung der Wasserentnahme aus GW für die öffentliche Wasserversorgung zur Verbesserung des mengenmäßigen Zustands im südlichen Bereich des Grundwasserkörpers
- Konzeptionelle Maßnahmen zur Prüfung von Phosphateinträgen mit Schwellüberschreitung.

Die Tab. 6 zeigt die einzelnen Geltungsbereiche und die Umweltauswirkungen.
Innerhalb der Geltungsbereiche sind keine Gewässer von geplanten Überbauungen betroffen.

2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zu einem Verlust von versickerungsfähigen Bereichen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert.
Im Rahmen der nachgelagerten Umweltprüfungen sind die Umweltziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) zu berücksichtigen. Eine Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes des Grundwassers ist zu vermeiden.
Für eine Bewertung von projektbezogenen Auswirkungen auf das Grundwasser sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Oberflächengewässerverordnung (OGewV), die Grundwasserverordnung (GrwV) und das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommerns (LWaG) maßgebend, die die europäische Gesetzgebung der WRRL in nationales Recht umsetzen.
Für den Geltungsbereich 1 liegt ein Fachbeitrag zum Wasserhaushalt vor, der im Zuge des B-Plans erstellt wurde. Auf dem anstehenden nicht versickerungsfähigen Boden werden anfallendes Niederschlagswasser über Dachbegrünungen und Grünflächen gedrosselt. Bei Starkregenereignissen dienen ein Notüberlauf und gedrosselte Ableitung über den Graben an der Landesstraße sowie Staukanäle als Sicherheit.
Für den Geltungsbereich 1 wird die Aussage getroffen, dass der ökologische als auch der chemische Zustand des betroffenen Wasserkörpers WP_05 „Unterwarnow“ bezüglich der betrachteten Nutzungen „Landwirtschaft“ und „Kommunen und Haushalte“ nicht verschlechtert bzw. sogar verbessert.
Die stoffliche Belastung des Gewässers 2. Ordnung „Rote-Burg-Graben“ wird aufgrund der Umnutzung reduziert.
Das gesammelte verunreinigte Abwasser und Schmutzwasser werden in Klärwerken gereinigt.
Die Grundwasserneubildung (mengenmäßiger Zustand) des Grundwasserkörpers WP_WA_9_16 „Warnow“ verbessert sich, gegenüber dem IST-Zustand der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung. Der chemische Zustand des o.g. Grundwasserkörpers verbessert sich aufgrund der Umnutzung des Gebietes und der damit verbundenen geringeren Einträge von Düngemittel (WASTRA-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH 2024).
Eine konkrete Abschätzung zu Art und Umfang der Bebauungen bzw. Nutzungen sind in den nachgelagerten Verfahren möglich.
Während der Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Bodens durch z. B. Schmier- und Kraftstoffe zu vermeiden.
Maßnahmen zum Schutz von Gewässern sind in den nachgelagerten Verfahren festzulegen.
Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Tab. 6: Überblick Bestandserfassung und Auswirkungen zum Schutzgut Wasser.

Fläche	Aktuelle Ausweisung Zukünftige Ausweisung	Bestandsaufnahme	Umweltauswirkung
1	Fläche für die Landwirtschaft Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiete, Grünflächen	--	**mittel**
2	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, Grünflächen, Wald Wohnbaufläche, Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche	--	**gering**
3	Wald Wald mit Nutzungszweck Bestattungswald	--	**gering**
4	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche Gewerbegebiet, gemischte Bauflächen	--	**gering**

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandserfassung

Das Klima in der Planungsregion wird durch überwiegend ozeanische Einflüsse geprägt. An der Küste macht sich ein nach Süden hin abnehmender Einfluss der Ostsee bemerkbar.
Nach Aussagen des GLRP MMR (LUNG 2007) liegen die Geltungsbereiche im niederschlagsnormalen Bereich. Mit Niederschlägen um 600 mm als langjähriges Mittel kann die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock im Vergleich zum Osten und Süden des Landes M-V zu den niederschlagsreicheren Gebieten gerechnet werden.
Die vorherrschenden Windrichtungen sind dem Westsektor zuzuordnen (ca. 40-50 %). Winde aus östlicher Richtung treten weniger häufig mit 25-30 % auf. Die größte Häufigkeit erreichen die Südwest-Winde in der Planungsregion.

2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Anlagebedingt wird nach der Bebauung weniger Fläche für die Kaltluftentstehung zur Verfügung stehen.
Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Während der Bauphase wird es durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen zu einer lokal erhöhten Staub-, Lärm- und Abgasbelastung kommen. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden sich durch den zusätzlichen Verkehr und Energieverbrauch ergeben. Es ist davon auszugehen, dass während der Baumaßnahmen Baumaschinen, Fahrzeuge, Geräte und Beleuchtung zum Einsatz kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch zusätzliche Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen. Eine Ausnahme stellt dabei der Geltungsbereich 3 mit Nutzungszweck eines Bestattungswaldes. Die Waldfläche mit Erholungsfunktion der Intensitätsstufe I (LANDESFORSTANSTALT M-V 2016) bleibt erhalten.
Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen in den Geltungsbereichen geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene. Mit zunehmend erhöhter Versiegelung offener Bodenflächen leisten Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Bindung von CO_2 durch die Photosynthese der Pflanzen.
Es ergeben sich für die Geltungsbereiche 1, 2 und 4 geringe Auswirkungen und für den Geltungsbereich 3 keine Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

2.7.1 Bestandserfassung

Nach GLRP MMR (LUNG 2007) weist das Landschaftsbild für die überwiegenden Ackerflächen in der Gemeinde Papendorf eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf. Eine mittlere bis hohe bzw. hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit ist im östlichen Teil an der Warnow und der Hopfenbachniederung zu verzeichnen.
Nach Landesweiter Analyse zur Bewertung der Landschaftspotenziale (INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT 1995) liegen im gesamten Gemeindegebiet drei Landschaftsbildräume vor (s. Abb. 10). Mit einem deutlichen Anteil überwiegen die großen Ackerflächen.

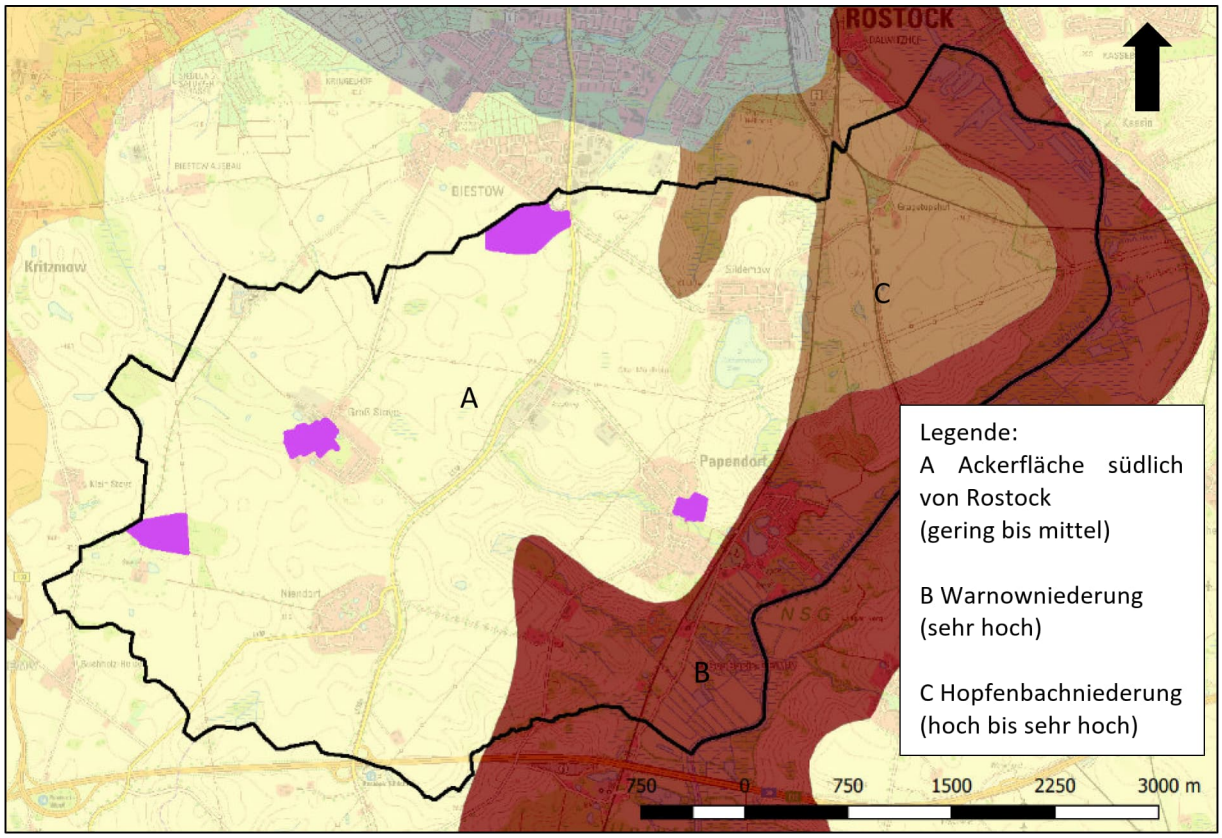


Abb. 10: Landschaftsbildräume und Schutzwürdigkeit (Quelle: https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php).

Alle vier Geltungsbereiche gehören dem Landschaftsbildraum „Ackerfläche südlich von Rostock“ (III 4 - 24) an, dessen Schutzwürdigkeit mit gering bis mittel eingestuft wird. Beidseits der L 132 erstrecken sich Ackerflächen mit nur wenigen Strukturelementen. Die eher ausgeräumte Landschaft ist weithin überschaubar.
Der Geltungsbereich 1 befindet sich an der Landesstraße L 132 im Norden der Gemeinde Papendorf. Die Landesstraße 132 im Osten ist stark frequentiert und stellt eine günstige Anbindung an das überregionale Straßennetz dar. Eingestreut in die landwirtschaftliche Nutzfläche sind kleinere Grünflächen, die durch den Bewuchs von Weiden gekennzeichnet sind. Eine naturnahe Grünfläche zieht sich entlang westlich der L 132. In diesem Teil wechseln sich vornehmliche Weidenbewuchs, Hochstauden sowie Brombeergebüsche ab und umgeben einen Graben mit anschließendem Kleingewässer.
Der Geltungsbereich 2 wird dominiert von einer Ackerfläche am Ortsrand von Papendorf. Das Gelände fällt in Richtung Süden ab. Im Westen befinden sich aufgelassene Kleingärten. Am südlich verlaufenden Graben erstreckt sich Laubwald. Die Gemeinde verfolgt das Ziel Grundstücke für Eigenheim- und den Mietwohnungsbau sowie für eine Kita zu entwickeln.
Der Geltungsbereich 3 umfasst eine Waldfläche zwischen den Orten Klein Stove und Groß Stove. Es handelt sich dabei um Anteile von Nadel- und Laubbäumen wie Lärche, Stieleiche, Rotbuche, Birke und Pappeln. Innerhalb der Waldfläche sind Wege vorhanden.
Der Ort Groß Stove (Geltungsbereich 4) ist geprägt durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung sowie eine Wohnbaunutzung im Osten. Markant in der Ortsmitte ist das Gutshaus mit seinem Park. Um das Zentrum hat sich der Ort entwickelt. Der westliche Teil ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebsflächen einschließlich Weiden und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Zwischen neuen hallenartigen Bauten gibt es verfallene Gebäude, Müll- und Schuttansammlungen und nicht eindeutige Nutzungen. Auffallend ist eine verbuschte Fläche, die nicht in Gänze zu betreten war bei der Geländebegehung im September 2024. Aus historischen Luftbildern ist ersichtlich, dass ein Teil des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes bis zum Jahr 2001 noch großräumiger in Nutzung war (s. Abb. 11).

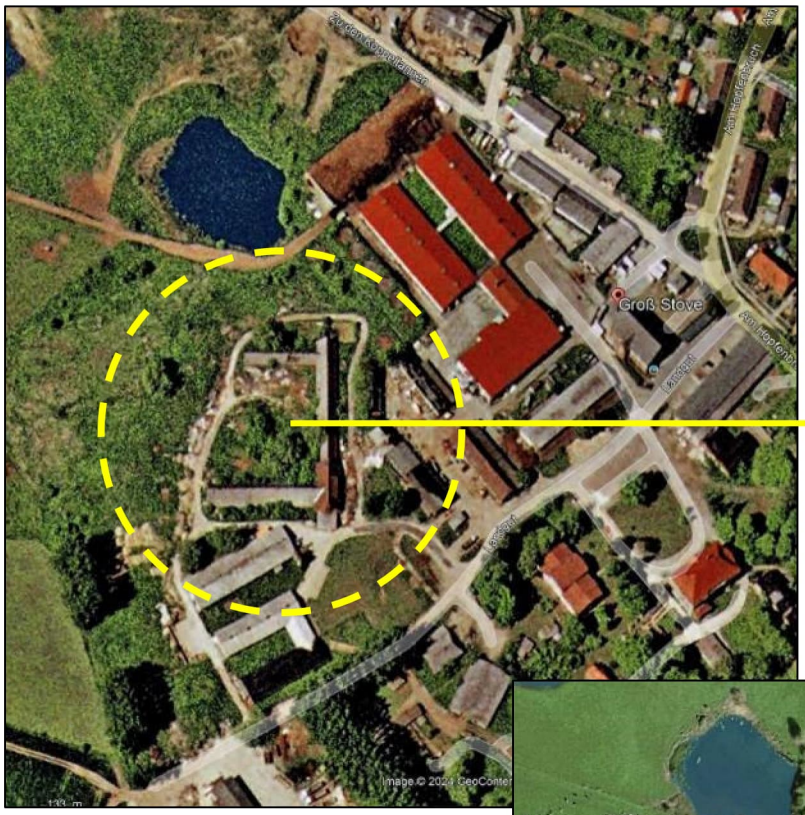


Abb. 11: Luftbild aus dem Jahr 2001 (Quelle: Google Earth Pro).

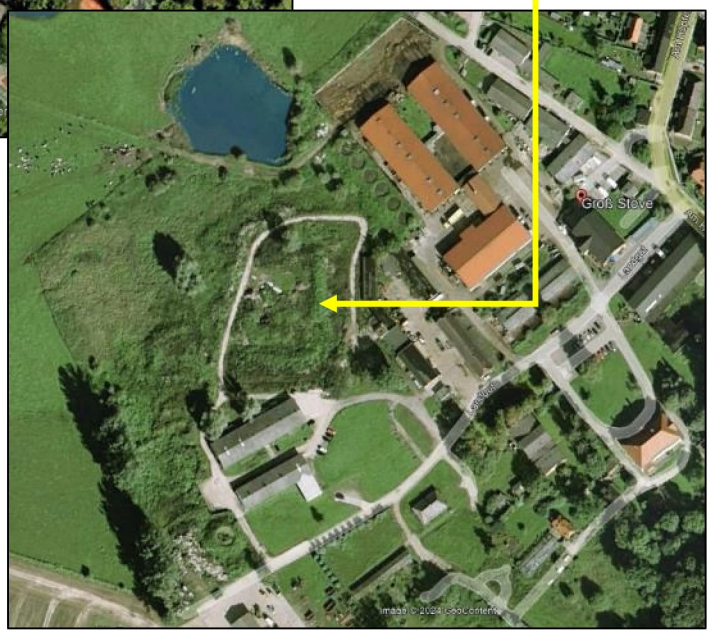


Abb. 12: Luftbild aus dem Jahr 2006 (Quelle: Google Earth Pro).

Bis zum Jahr 2006 zeigt sich an der gleichen Stelle ein Abbruch der Stallungen (s. Abb. 12). Im Luftbild aus 2018 lässt sich deutlich erkennen, dass die Gebäude abgetragen sind und ein Aufwuchs schnellwachsender Gehölze einsetzt. Sichtbar ist jedoch auch, dass Ablagerungen von Abbruchmaterial auf der gesamten Fläche verteilt liegen (s. Abb. 13).



Abb. 13: Luftbild aus dem Jahr 2018 (Quelle: Google Earth Pro).

Schließlich ist bis zum Jahr 2024 eine vollständige Verbuschung mit Weiden, Brombeergebüschen, Rosen, Birken und Ahorn zu verzeichnen (s. Abb. 14).



Abb. 14: Luftbild aus dem Jahr 2024 (Quelle: Google Earth Pro).

Die zum Zeitpunkt der Begehung einsehbare Fläche weist Ablagerungen von Steinen, Müll und pflanzlichen Abfällen auf (s. Abb. 15 und 16).



Abb. 15: Ablagerungen (Foto 20.09.2024).



Abb. 16: Steinhaufen (Foto 20.09.2024).

2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen

In den nachgelagerten Verfahren werden Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen. Für die Geltungsbereiche 1 und 2 existieren bereits Bebauungspläne.

Im Geltungsbereich 1 wird in den allgemeinen Wohngebieten eine bis zu 5-geschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,3 und 0,4 zuzüglich Überschreitungen festgesetzt. Wohnbauflächen befinden sich im Zentrum des Geltungsbereichs und im Süden.

Die mittig geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (WA 9, 10, 13, 15) in 4- bis 5 geschossiger Bauweise können bis zu 18 m Gebäudehöhe erreichen. In südliche Richtung ist dann eine höhegestaffelte Wohnbebauung vorgesehen mit 3 Geschossen (WA 6, 7, 8, 11, 12, 14) bis hin zur 2-geschossiger Bauweise für die WA 1, 2, 3, 4, 5) an der südlichen Plangebietsgrenze). Das oberste Vollgeschoss ab dem 3. Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. In den im Norden geplanten Gebieten (SO 1, SO 2) ist eine bis zu 5-geschossige Bauweise möglich mit Gebäudehöhen bis zu 18 m. Im SO 2 ist eine Staffelung vorgesehen für den 3-geschossigen Teil ist mit Gebäudehöhen von 10 m zu rechnen und im Teil mit 5 Geschossen bis 18 m Gebäudehöhe.

Der mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertete Landschaftsbildraum ist gekennzeichnet durch eine geringe Vielfalt und der Dominanz von intensiv genutzten Ackerflächen in einer ausgeräumten Landschaft. Nur einzelne kleine Teilräume sind reicher strukturiert. Aufgrund

weniger Gehölzstrukturen und einer sich weithin erstreckenden Ebene ist die Fläche einsehbar. Gehölzbestände an der Landesstraße in südliche Richtung werden erhalten und tragen zu einer Sichtverstellung bei. Als Vorbelastung sind hier die Landesstraße zu nennen und die nördlich auf Rostocker Stadtgebiet angrenzende Bebauung Biestows.
Ästhetisch wirksame Strukturen wie z. B. wertvolle alte Einzelbäume oder landschaftsbildprägende Alleen, die den Charakter der Landschaft bestimmen, werden durch die Maßnahme nicht beseitigt. Durch Bepflanzungen und der Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich auf den nicht überbaubaren Flächen wird das Gebiet optisch aufgewertet. Aufgrund der bestehenden Nutzung (angrenzendes Wohngebiet, Verkehrsflächen) bleiben die vorhandenen Störungen bestehen.
Beim Geltungsbereich 2 handelt es sich um eine Ortsrandbebauung. Der B-Plan Nr. 23 der Gemeinde Papendorf verfolgt das Ziel zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Eigenheime und Mietwohnungen sowie den Betrieb einer Kindertagesstätte. Art und Maß haben sich in das Umfeld einzufügen. Mit Aufgabe der Kleingartennutzung besteht eine eingeschränkte Erholungsfunktion. Vorhandene landwirtschaftliche Wegeverbindungen in die offene Landschaft auch weiterhin möglich.
Während der Bauphase ist eine eingeschränkte Erlebbarkeit durch Baustellenverkehr möglich. Temporäre Auswirkungen sind durch Lärm- und Schadstoffbelastungen durch Maschineneinsatz und Verkehr gegeben. Der Ortsrand wird sich durch die Bauflächen verändern. Es sind im nachgelagerten B-Plan Maßnahmen festzusetzen, die eine Eingrünung ermöglichen.
Der Geltungsbereich 3 bleibt auch bei Ausweisung eines Bestattungswaldes im Wesentlichen erhalten. Eine Zugänglichkeit der Fläche bleibt ist weiterhin gewährleistet.
Es handelt sich bei um Wald mit Erholungsfunktion Intensitätsstufe II gemäß Waldfunktionskartierung (Landesforst M-V 2017). Dazu gehören Flächen, die wegen einer erhöhten Inanspruchnahme durch Erholungssuchende eine besondere Bedeutung für die Erholung haben.
Mit Ausweisung einer Gewerbefläche und einer gemischten Baufläche ergeben sich zwei funktional unterschiedliche Nutzungen. Die Gewerbefläche ist in weiten Teilen bereits in Nutzung mit Dominanz von hallenartigen Gebäuden und versiegelten Freiflächen. Das wird sich noch erweitern und schließt dann ggf. auch die Brachflächen mit Abbruchresten landwirtschaftlicher Gebäude ein. Zur Abgrenzung in die freie Landschaft sind Möglichkeiten der Eingrünung vorzunehmen. Die gemischte Baufläche beinhaltet Wohngebäude, Büros und das Gutshaus. Hier sind künftig denkmalpflegerische Belange zu beachten. Der Charakter des Baudenkmals darf mit Umsetzung von Bauvorhaben nicht verloren gehen.
Durch die Lage und Größe der Geltungsbereiche 2 und 3 ergeben sich keine bis geringe Beeinträchtigungen. Für die Geltungsbereiche 1 und 4 ist von einer geringen bis mittleren bzw. mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestandserfassung

Gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) sind *Denkmale nach Abs. 1 Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches*

Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

(2) Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Historische Ausstattungsstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.

In unmittelbarer Umgebung der Geltungsbereiche 1 bis 3 sind keine Baudenkmale vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches 4 befindet sich das Gutshaus Groß Stove mit Park als eingetragenes Baudenkmal (DL-Nr. 298).
Nach aktuellem Kenntnisstand ist innerhalb des Geltungsbereichs 1 ein bekanntes Bodendenkmal im Bereich der L 132 vorhanden. Eine Abgrenzung der Fläche ist der Abb. 17 zu entnehmen. Aufgrund der Nähe zur Siedlung der bekannten Fläche „Sildemow 14“ an der L 132 ist es naheliegend bzw. es muss ernsthaft angenommen werden, dass weitere Funde entdeckt werden können.

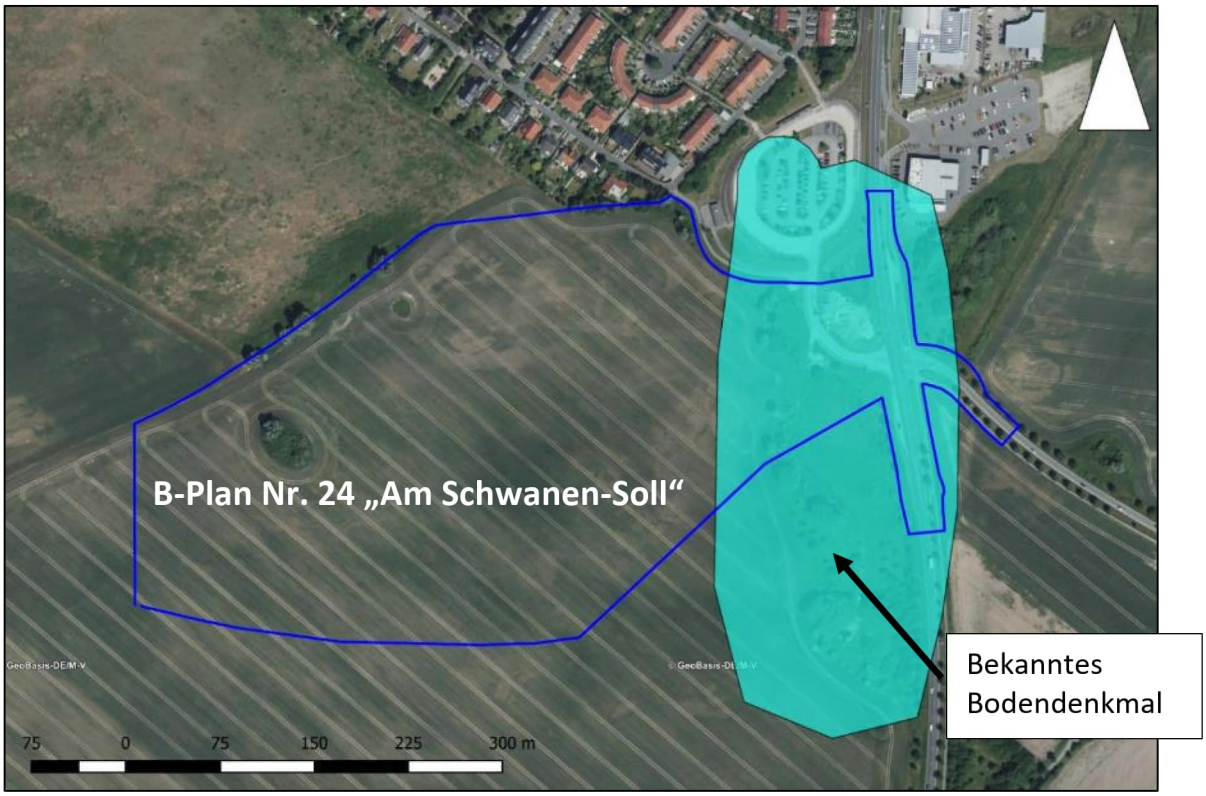


Abb. 17: Geltungsbereich 1 und Lage Bodendenkmal (Quelle: nachrichtliche Übernahme Landkreis Rostock Untere Denkmalschutzbehörde 05.08.2024).

In den Geltungsbereich 2 ragt ein weiteres Bodendenkmal an der östlichen Grenze hinein (s. Abb. 18).

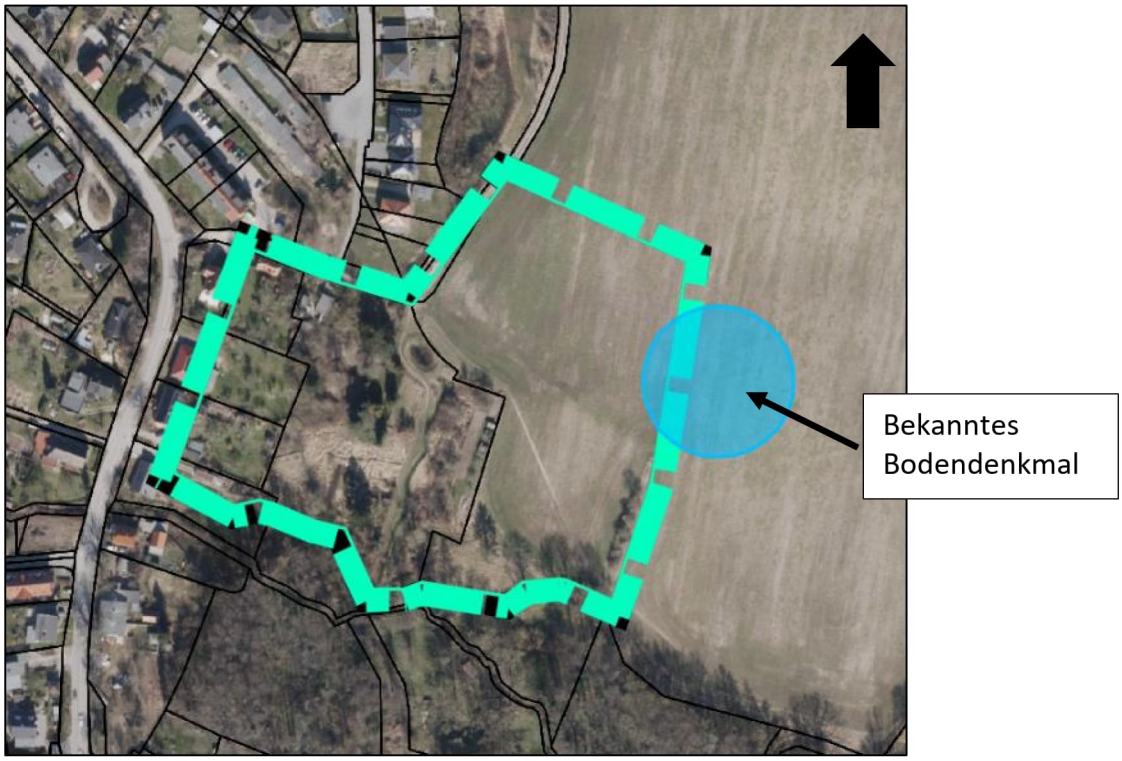


Abb. 18: Geltungsbereich und Lage Bodendenkmal
(Quelle: nachrichtliche Übernahme Landkreis Rostock Untere Denkmalschutzbehörde 05.08.2024).

Bekannte Bodendenkmalbereiche sind im F-Plan gekennzeichnet.

2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Bei den aufgeführten Bodendenkmalen in den Geltungsbereichen 1 und 2 des F-Plans kann eine Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sicher gestellt wird. Die Kosten dafür hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen.
Im Zuge des B-Plans 24 „Am Schwanen-Soll“ wurden bereits Vorabstimmungen zum Umgang mit dem vorhandenen Bodendenkmal getroffen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand muss davon ausgegangen werden, dass bei Erdarbeiten bekannte Bodendenkmale angetroffen werden. Darüber hinaus wird vermutet, dass aufgrund der Lage weitere bisher unbekannte Fundstellen entdeckt werden. Aus diesem Grund wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde eine Prospektion gefordert. Mit dieser archäologischen Voruntersuchung soll zusätzlich Klarheit erlangt werden, ob im übrigen Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sind. Vor Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde eine solche archäologische Prospektion durchzuführen.
Weiterhin ist es möglich, dass bei Erdarbeiten in allen weiteren Geltungsbereichen unbekannte Flächen entdeckt werden, die entsprechend zu sichern und zu dokumentieren sind.
Für das im Geltungsbereich 4 enthaltene eingetragene Baudenkmal mit denkmalgeschütztem Park gibt es ein Parkkonzept aus dem Jahr 2006 (Stellungnahme Untere

Denkmalschutzbehörde vom 25.08.2024). Es ist vorgesehen das Parkkonzept fortzuschreiben. Darin soll künftig ein Ersatzneubau und eine aktualisierte denkmalpflegerische Zielstellung berücksichtigen werden einschließlich von Ersatzpflanzungen im Park. Durch die Denkmalschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Umgebungsschutz zu beachten ist und künftige Neubauten so zu gestalten sind, dass diese sich dem Baudenkmal Gutshaus unterordnen. Kubatur und Materialien sind mit der Fachbehörde abzustimmen.
Aspekte des Denkmalschutzes sind im Zuge von nachgelagerten Verfahren zu klären.
In der Tab. 7 sind die Umweltauswirkungen dargestellt.

Tab. 7: Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern.

Fläche	Aktuelle Ausweisung Zukünftige Ausweisung	Denkmale	Umweltauswirkung
1	Fläche für die Landwirtschaft Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiete, Grünflächen	Bodendenkmal an der L 132	**keine**
2	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, Grünflächen, Wald Wohnbaufläche, Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche	Bodendenkmal am östlichen Plangebietsrand	**gering**
3	Wald Wald mit Nutzungszweck Bestattungswald	--	**keine**
4	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche Gewerbegebiet, gemischte Bauflächen	Denkmalgeschütztes Gutshaus Groß Stove mit Park	**hoch**

Denkmalpflegerische Konflikte ergeben sich beim Geltungsbereich 4. Aufgrund der historisch wertvollen Bausubstanz des Gutshauses ergeben sich hohe Auswirkungen auf das Schutzgut. Im nachgelagerten B-Plan sind denkmalpflegerische Aspekte und Auflagen zu beachten.
Mit dem F-Plan als vorbereitender Bauleitplan kann eine Beeinträchtigung für die Geltungsbereiche 1, 2 und 3 ausgeschlossen bzw. eine geringe Auswirkung prognostiziert werden.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.9.1 Bestandserfassung

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Von dem Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls

Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser. Durch Gehölzfällungen geht zusätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die zusätzlichen Versiegelungen von Bodenflächen für Gebäude und Erschließungsstraßen wird es zu einem Verlust von Versickerungsflächen kommen, die zu einer verminderten Grundwasserneubildung beitragen. Diese versiegelten Flächen gehen für eine weitere Bodenentwicklung dauerhaft verloren. Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es zu einem Verlust der Vegetation und damit auch zu einer Beeinträchtigung von faunistischen Wechselbeziehungen.

2.10 Vermeidung von Emissionen

Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.
Mit den zusätzlichen Bauflächen ist von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen sowie von einer lokalen Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenversiegelungen. Darüber hinaus wird es durch Pendler und Anwohner zu gewöhnlichem Verkehrslärm kommen.
Hinsichtlich möglicher Immissionen (Schall, Gerüche) sind mögliche Beeinträchtigungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

2.11 Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Die Gemeinde Papendorf wird über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) mit Trinkwasser versorgt. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung. Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH.

2.12 Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Papendorf wird durch den Landkreis Rostock realisiert, der sich seines Eigenbetriebes bedient. Es gilt die Satzung über die Abfallentsorgung.

2.13 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz

Die 8. Änderung des F-Plans der Gemeinde Papendorf beinhaltet keine speziellen Flächen zur Ausweisung für die Nutzung erneuerbarer Energien. Dennoch sind in den nachgelagerten Verfahren Festsetzungen zu treffen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur energetischen Bauweise von Gebäuden. Auf Wohnhäusern oder gewerblich genutzten Gebäuden ist es generell möglich Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zu errichten. Entsprechend der Bauweise und Dachneigung tragen ebenso Gründächer zur Energieeffizienz bei.

3. Schutzgutbezogene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Prognose bei Durchführung

Bei Durchführung der aufgeführten Änderung des F-Plans wird es zu Eingriffen in den Naturhaushalt kommen. Durch die Beanspruchung von bisher unversiegelten Bereichen gehen Flächen mit natürlicher Bodenfunktion verloren. Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung ergeben sich ebenfalls durch zusätzliche Versiegelungen. Keine bzw. geringe Auswirkungen sind auf nationale und internationale Schutzgebiete sowie Klima und Luft zu erwarten.
Im Wesentlichen gegen Flächen für die Landwirtschaft verloren. Das beinhaltet ein Flächenverlust von ca. 22 ha. Bei Biotopen mit besonderer Bedeutung ist potenziell von Beeinträchtigungen faunistischer Funktionen auszugehen. Denkmalpflegerische Aspekte sind in Groß Stove zu beachten. Die Schwere des Eingriffs und der Umfang sind in den nachgelagerten Planungen darzulegen.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung

Mit der 8. Änderung des F-Plans sind vier Bereiche verbunden. Bei der Nichtdurchführung würde sich die Gemeinde Papendorf den aktuellen Bedürfnissen der gemeindlichen Entwicklung verschließen. Das betrifft im Besonderen die Ausweisung von Wohnbauflächen um junge Familien in der Gemeinde und die ältere Generation zu halten sowie die gewerbliche Entwicklung voranzutreiben.

4. Vermeidung und Kompensation

4.1 Vermeidungsmaßnahmen und Kompensation der Eingriffe

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden separat B-Pläne mit Umweltprüfungen erstellt in denen die Eingriffe ermittelt und Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.
Es lassen sich allgemeine Aussagen zur Vermeidung ableiten:

- Die Baufeldfreimachung einschließlich Rodungs- und Schnittmaßnahmen von Gehölzen hat außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, R SBB, ZTVE-StB, ZTV-Baumpflege.
- Stellflächen und Verkehrsflächen auf Grundstücken sollen in möglichst großem Umfang aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden.

- Schottergärten sind nicht zulässig.
- Anfallende Niederschlagswassers ist möglichst im Baugebiet zu versickern oder zur gedrosselten Abgabe zurückzuhalten.
- Schonender und sparsamer Umgang mit Boden. Schädliche Bodenveränderungen, die zu einer Verschmutzung führen, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, der Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion sind zu vermeiden.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Papendorf beabsichtigt mit der 8. Änderung des F-Plans eine Präzisierung ihrer Planungsabsichten. Der für das gesamte Gemeindegebiet wirksame F-Plan existiert ist seit dem Jahr 1999. Bestandteil der 8. Änderung sind vier Geltungsbereiche. Um dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gerecht zu werden, wurden die Standorte vorab auf ihre Verträglichkeit geprüft. Bei einer Anbindung an vorhandene Strukturen, können die Eingriffe in den Naturhaushalt verringert werden, indem die Erschließung gesichert ist.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In dem hier vorliegenden Gutachten erfolgte die Abschätzung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ anhand vorhandener Fachdaten. Es wird von einem fünfstufigen Bewertungsschema ausgegangen. Zur Beurteilung der Erheblichkeit dient der in M-V gültige Leitfaden zur Erstellung der Umweltprüfung.
Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen Landschaftsplan, der u. a. als Grundlage für die Einstufung der Funktionen und Merkmale der Schutzgüter diente. Darüber hinaus sind übergeordnete Planungen existent.
Die vorhandenen Daten lassen eine realistische Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu.

5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

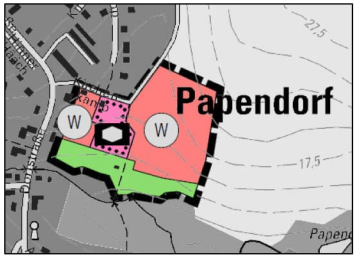
Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind auf der Ebene der B-Pläne mit einzelnen Umweltprüfungen durchzuführen. Im Rahmen des F-Plans geht es vorrangig um die Festlegung der städtebaulichen Entwicklung, die sich aus den Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Die Überwachungen auf der Ebene der nachgelagerten Planungen haben im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz sowie landeseigenen Gesetzesgrundlagen zu erfolgen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Papendorf als Vorhabenträger beabsichtigt die 8. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan). Seit dem Jahr 1999 ist der F-Plan gültig und soll nun an vier Bereichen aktualisiert werden. Die Darstellungen und Aussagen sollen den neuen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.

Nach § 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.
Die in den Fach-, Raumordnungs- und Bauleitplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden bei der Umweltprüfung des F-Plans berücksichtigt.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans für die Geltungsbereich 1 und 4 mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet werden muss.
Möglichen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kann durch Festsetzungen von Vermeidungs-, Minimierung- und Kompensationsmaßnahmen in den nachgelagerten Bebauungsplänen entgegengewirkt werden.
Es haben sich bei der Bearbeitung keine Lücken und Schwierigkeiten ergeben.
Für die vier Geltungsbereiche gibt die Tab. 8 zusammenfassend einen Überblick zur Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter. Zur Vereinfachung wird das Bewertungsmodell wiederum in einer Farbskala von grün (keine/geringe Auswirkungen), gelb (mittlere Auswirkungen) bis rot (hohe bis sehr hohe Auswirkungen) angewendet.

Tab. 8: Schutzgutbezogene Gesamtbewertung der Geltungsbereiche des F-Plans.

Nr. Fläche aktuelle Ausweisung zukünftige Ausweisung	Schutzgebiete LSG/FND/Natura 2000	Biotope/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Kultur- und sonstige Sachgüter	Wasser	Boden	Fläche	Klima/Luft	Landschaftsbild	Mensch	Gesamt-bewertung
1 • Fläche für die Landwirtschaft • Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Sondergebiete, Grünflächen 	keine Auswirkungen	mittlere Auswirkungen	keine Auswirkungen	mittlere Auswirkung	mittlere Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	Geringe bis mittlere Auswirkung	mittlere Auswirkung	**mittel**
2 • Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen, Grünflächen, Wald • Wohnbaufläche, Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche 	keine Auswirkungen	mittlere Auswirkungen	geringe Auswirkungen	geringe Auswirkung	mittlere Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	**gering**
3 • Wald • Wald mit Nutzungszweck Bestattungs-wald 	keine Auswirkungen	geringe Auswirkung	keine Auswirkungen	geringe Auswirkung	geringe bis mittlere Auswirkung	Keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	keine Auswirkung	**keine**

Nr. Fläche aktuelle Ausweisung zukünftige Ausweisung	Schutzgebiete LSG/FND/Natura 2000	Biotope/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Kultur- und sonstige Sachgüter	Wasser	Boden	Fläche	Klima/Luft	Landschaftsbild	Mensch	Gesamt- bewertung
4 • Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche • Gewerbegebiet, gemischte Bauflächen 	keine Auswirkungen	hohe Auswirkung	hohe Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe bis mittlere Auswirkung	geringe Auswirkung	geringe Auswirkung	mittlere Auswirkung	geringe Auswirkung	**mittel**

7. Quellenangaben

7.1 Literatur

ERDLABORATORIUM NEUBRANDENBURG GMBH (2023): Geotechnische Untersuchung „Bestattungswald Papendorf“.

FREIRAUM & LANDSCHAFT F. LOHMANN (2024): Umweltbericht für den B-Plan Nr. 23 „An der Beke“. Vorentwurf.

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)

GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. C. F. Müller Verlag Heidelberg.

INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.

LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

Landesforstanstalt M-V (2016): Waldfunktionskartierung Mecklenburg-Vorpommern. Malchin.

LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R).

MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2017): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.

MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.

PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R).

STADT- UND REGIONALPLANUNG FRICKE (2024): Begründung 8. Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Papendorf.

UMWELT & PLANUNG BABETTE LEBAHN (2024): Umweltbericht für den B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“ Gemeinde Papendorf.

UMWELT & PLANUNG BRIT SCHOPPMEYER (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Ruhewald Papendorf.

UMWELT & PLANUNG BRIT SCHOPPMEYER (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag B-Plan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“ Gemeinde Papendorf.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

WASTRA-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024): Nachweis der Vereinbarkeit der Wasserrahmenrichtlinie mit den B-Plänen Nr. 189 Nobelstraße und Nr. 24 Am Schwanensoll.

7.2 Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

DIN 18005 (2002): Schallschutz im Städtebau. Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 18915 (2018): Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 19639 (2019): Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN 19731 (1998): Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN (FGSV) (2023): Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB). Köln, 28 S.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

GrwV - Grundwasserverordnung vom 9. November 2010 (BGBl. I S. 1513), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.

LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial.

LBodSchG – Landesbodenschutzgesetz Gesetz über den Schutz des Bodens- Mecklenburg-Vorpommern -Vom 4. Juli 201 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011 S. 759; 29.07.2011 S. 759 11; 05.07.2018 S. 2019 18) Gl.-Nr.: 2129 – 17, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

OGewV - Oberflächengewässerverordnung vom 20. Juni 2016 (BGBl. I S. 1373), die zuletzt durch Artikel 2 Absatz 4 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

Schutz, Pflege und Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern – Alleenerlass AlErl M-V. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07-VI 250-530-00000-2012/016.

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

7.3 Internetquellen

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp

https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php

https://www.stadte-gemeinden.de/gemeinde-papendorf-landkreis-rostock.html

https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html

https://www.landkreis-rostock.de/landkreis/kreisverwaltung/bauamt/denkmalpflege/

index.html

http://www.wrrl-mv.de/

https://fis-wasser-mv.de/kvwmap/index.php

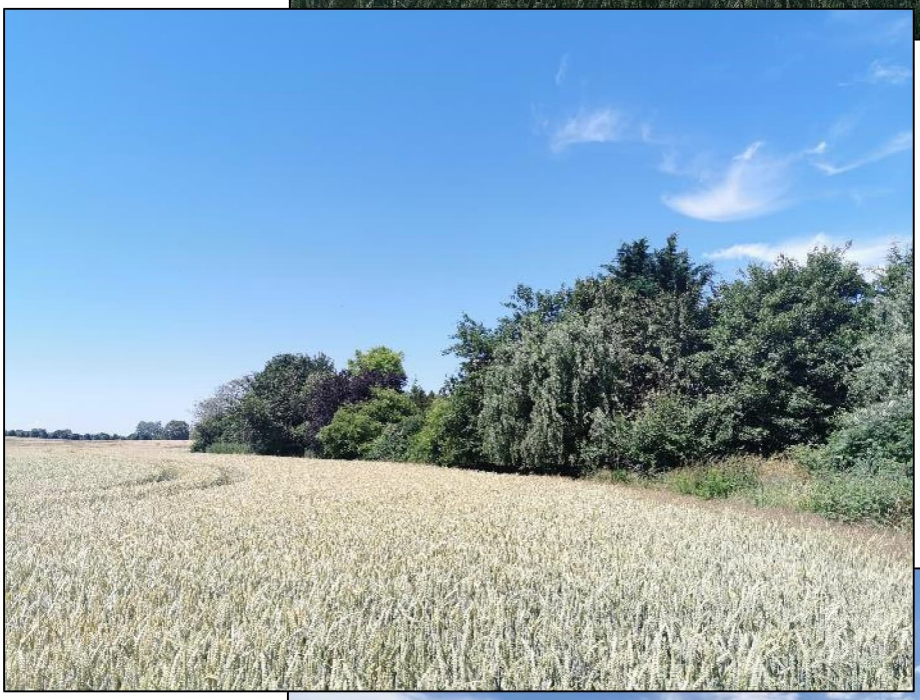
Anlage 1: Fotodokumentation der Geltungsbereiche

Geltungsbereich 1











Geltungsbereich 2







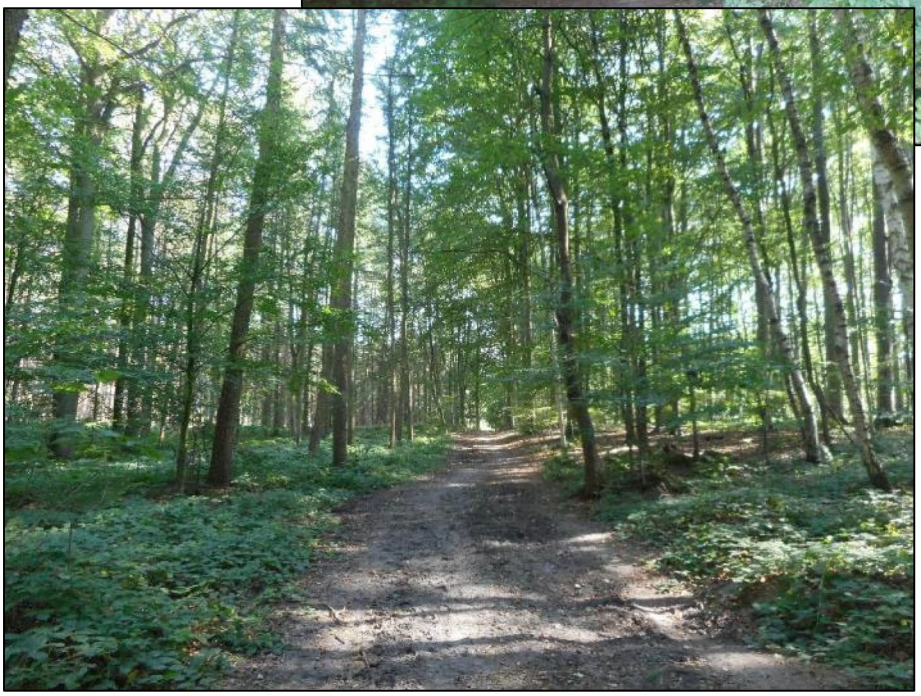




Geltungsbereich 3







Geltungsbereich 4











AMT WARNOW-WEST

Der Amtsvorsteher

Fachbereich Bauverwaltung
für die Gemeinde Papendorf

Amt Warnow-West · Schulweg 1a · 18198 Kritzmow

Stadt- und Regionalplanung
Lübsche Straße 25
23966 Wismar

Telefon 038207 633-0
Telefax 038207 633-29

amt@warnow-west.de
www.amt-warnow-west.de

Ansprechpartner	E-Mail-Adresse	Durchwahl	Kritzmow
Florian Müller	f.mueller@warnow-west.de	038207 633-43	23.05.2025

Öffnungszeiten

Dienstag
9–12 Uhr
14–16 Uhr

Donnerstag
9–12 Uhr
14–18 Uhr

Freitag
9–12 Uhr

Bankverbindungen

Deutsche Bank
IBAN
DE76 1307 0000 0166 0331 0(
BIC DEUTDEBRXXX

OstseeSparkasse Rostock
IBAN
DE07 1305 0000 0240 1111 17
BIC NOLADE21ROS

Gläubiger-ID

DE41ZZZ00000053163

Gemeinden

Elmenhorst/Lichtenhagen
Kritzmow
Lambrechtshagen
Papendorf
Pölchow
Stäbelow
Ziesendorf

Stellungnahme des Amtes Warnow-West zum Flächennutzungsplan, 8. Änderung der Gemeinde Papendorf - Entwurf

Das Amt Warnow-West gibt zum oben genannten Bauleitplanverfahren folgende Stellungnahme ab:
Die Inhalte aus der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.04.2024 bleiben weiterhin bestehen.

Für den Geltungsbereich 3 – Bestattungswald bestehen seitens des Amtes Warnow-West folgende Bedenken:

Bereich Investition/ Unterhaltung:

In der Anlage erhalten Sie eine aufbereitete Rechnung zur Wegeunterhaltung der Gemeindestraße „Zum Reiterhof“ aus 2022. In blau wurden die aktuellen Kosten einer vergleichbaren Rechnung aus 03/2024 eingesetzt. Zuzüglich ist in den kommenden Jahren von Preissteigerungen auszugehen. Diese beruhen auf den steigenden Kosten für Diesel und andere Betriebsstoffe sowie ständig steigenden Umweltabgaben und Steuern. Was die Häufigkeit der Instandhaltungsmaßnahme betrifft, wird von 2x jährlich ausgegangen. Alles in allem wird die Gemeinde Papendorf mit den voraussichtlichen Instandhaltungskosten für das Jahr 2025 bei 7.208,68 Euro liegen.

Bereich Straßenverwaltung:

Die Straße zum Reiterhof Bohm hat derzeit ausschließlich Zufahrtscharakter und damit eine untergeordnete Verkehrsbedeutung. Sie ist eine Sackgasse (fehlende Wendemöglichkeit im öffentlichen Bereich) und endet an einem Privatwegbereich und zwei unbefestigten Wegen, die nur als fussläufige Verbindung, Radfahrer frei genutzt werden (u. a. Alte Wariner Landstraße). Die Straße ist unbefestigt und zum größten Teil nur sehr eingeschränkt für den Begegnungsverkehr PKW/PKW nutzbar. Es sind zum größten Teil wild

entstandene Ausweichbereiche vorhanden. Parkbereiche existieren dort nicht, dafür gab es bisher keine Notwendigkeit.
Winterdienst wird in der Straße weder nach Straßenreinigungssatzung noch nach Räum- und Streuplan durchgeführt, da sich diese Straße außerorts befindet. Sie wurde ebenfalls wegen fehlender Notwendigkeit nicht zusätzlich in das Verzeichnis der außerorts eingebundenen Straßen aufgenommen. Derzeit gibt es in der Gemeinde Papendorf einen Pauschalvertrag zum Winterdienst mit einer Rostocker Firma. Allein aus dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und unter Beachtung haftungsrechtlicher und versicherungstechnischer Aspekte könnte sich die Notwendigkeit auf künftige Winterwartung ergeben. Es ist dann unter Neukalkulation durch die Firma mit höheren Kosten für den WD zu rechnen. Es ist mit mindestens 2000 Euro /Saison, angerechnet auf einen durchschnittlichen Winter, zu rechnen.

Bereich Liegenschaften:

Aus dem Bereich Liegenschaften ist darauf hingewiesen worden, dass für Ausweichstellen unter Umständen ein Grunderwerb erforderlich ist.

Im Falle der Zustimmung der umliegenden Eigentümer ist mit Kosten für Wertermittlung, Grunderwerb, Notar zu rechnen.

Besteht keine Zustimmung durch die aktuellen Eigentümer, wird die Ertüchtigung/ der Ausbau der Straße kritisch gesehen.

Bereich Unterhaltung und Bewirtschaftung Grünflächen und Anlagen:

Der Landweg zum Reiterhof Bohm weißt beidseitig einen Bestand an Altbäumen entlang des Wegrandes auf. Zurzeit wird der Landweg lediglich als Zufahrtsmöglichkeit für den Reiterhof genutzt. Somit hat dieser Weg im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht bei Bäumen eine nebensächliche Bedeutung. Momentan, erledigt der Amtsbauhof sporadisch bei erforderlichen Pflegemaßnahmen die Baumarbeiten. Sollte auf diesem Weg jedoch weiterer oder erhöhter Publikumsverkehr, wie durch die Bereitstellung eines Ruhewaldes in diesem Bereich, eröffnet werden, wird auch die Verkehrssicherungspflicht an dem vorhandenen Baumbestand für die betroffenen Gemeinden neu zu beurteilen sein. Mit höherer Frequentierung des Weges ergibt sich zwangsläufig eine gesteigerte Verkehrssicherungspflicht für die Gemeinden. Das bedeutet, dass die Kotrollintervalle engmaschiger und in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden müssen und sich daraus resultierend auch die Unterhaltungskosten für die erforderliche Baumpflege in diesem Gebiet erhöhen wird. Da sich der Landweg territorial sowohl auf dem Gemeindegebiet von Kritzmow als auch Papendorf befindet, sind beide Gemeinden von der Kostensteigerung betroffen. Die Gemeinde Kritzmow ist für die nördlich gelegene Wegseite zuständig und Papendorf für die südliche.

Gegebenenfalls wird in diesem Fall über eine Kostenbeteiligung oder sogar komplette Übernahme durch die Gemeinde Papendorf nachzudenken sein, da ausschließlich die Gemeinde Papendorf durch die Ausweisung eines Ruhewaldes in Ihrem F-Plan für eine Änderung der Verkehrsbedeutung des Weges sorgt.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Florian Müller
Bauverwaltung

EINGEGANGEN
16. JUNI 2022
Amt Warnow-West

UST-IDNR.	STEUER-NR.	Belegdatum	Belegnummer
DE287067283	09011406618	16.06.2022	2022-164

M-M-V GmbH

RE00~~~~~XX
2XUTDQ7EF

CIPKOM

M-M-V GmbH · Zur Alten Kaserne 1 · 19399 Neu Poserin
Gemeinde Papendorf über Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Zur alten Kaserne 1
19399 Neu Poserin
Tel.: 038488 516150
Fax: 038488 516170

Kunden-Nr.: 32676 Seite: 1 von 2

Rechnung

Wegeunterhaltung - Gemeindestraße "Zum Reiterhof" zwischen Klein Stove und Buchholz Heide
Auftrag vom 25.04.2022
Auftrag Nr. 30-541.5233-Unterhaltung
Leistungsdatum 16.06.2022

Datum	Menge	Einh.	Bezeichnung	€/Einh.	MwSt.	Gesamt	
16.06.22	530,00	m	"Zum Reiterhof"	1,60	19,0	848,00	
aktuelle Preise anhand einer Vergleichsrechnung von 03/2024			Flaches Aufreißen des Weges zur Gewinnung von Wegebaumaterial. Verfüllung von Schadstellen, mit dem vor Ort gewonnenen Material. Erstellung / Wiederherstellung des gewünschten Wegebauprofils. Verdichten, festigen und glätten des neu aufbereiteten Weges. Angebot 2022-12	3,85		2.040,50	
16.06.22	330,00	m	Fräsen von Banketten um die Oberflächenentwässerung zu verbessern und die Haltbarkeit des Weges zu verlängern. Angebot 2022-12	0,75 1,10	19,0	247,50 363,00	
16.06.22	1,00	stk	Baustelleinrichtung, sowie An- und Abfahrt Angebot 2022-12	350,00 350,00	19,0	350,00 350,00	
Gesamtsumme, netto						1.445,50 €	2.753,50
+ 19,0% Mehrwertsteuer auf 1.445,50 €						274,65 €	523,17
Gesamtsumme, brutto						1.720,15 €	3.276,67

Zahlbar ohne Abzug innerhalb 10 Tagen (bis zum 26.06.22).

Bankverbindung:

prognostiziert für 2025:
+10% 3.604,34
(Preissteigerungen durch Preiserhöhung Betriebsstoffe u. Umweltabgaben, eine jährliche Steigerung ist anzunehmen)

UST-IDNR.	STEUER-NR.	Belegdatum	Belegnummer
DE287067283	09011406618	16.06.2022	2022-164

M-M-V GmbH

M-M-V GmbH · Zur Alten Kaserne 1 · 19399 Neu Poserin
Gemeinde Papendorf über Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Zur alten Kaserne 1
19399 Neu Poserin
Tel.: 038488 516150
Fax: 038488 516170

Kunden-Nr.: 32676 Seite: 2 von 2

Rechnung

M-M-V GmbH, IBAN: DE64 1404 0000 0227 7226 00, BIC: COBADEFFXXX, Commerzbank Schwerin

Vielen Dank für Ihren Auftrag.

Die Rechnung ist maschinell erstellt und auch ohne Unterschrift gültig.

Eventuell in Anspruch genommene Zusatzleistungen, Maut und Kraftstoffe werden soweit noch nicht aufgeführt separat berechnet

Geschäftsführer: Sabine Schlottmann, André Schlottmann
AG Schwerin HRB 11584 Es gelten unsere AGB und Subunternehmerrahmenbedingungen
welche in unseren Geschäftsräumen eingesehen werden können. Lieferung und Leistung unter
ausdrücklichem Eigentumsvorbehalt.