

# Gemeinde Papendorf

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits-  
und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Gebietsbezeichnung „Am Schwanen-Soll“ gemäß § 2 und 8 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, vorwiegend Eigenheim- und Mietwohnungsbau in einer gemischten Gebietsstruktur zu entwickeln.

Nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine Umweltprüfung durchgeführt worden (Verfasser: Umwelt & Planung, Pinnow, 10.04.25), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Darüber hinaus werden nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar. Als Grundlage u.a. für den Umweltbericht wurden eine Reihe von Fachgutachten erstellt:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 24; Verfasser: Umwelt & Planung, Heiligenhagen, 07.04.2025,
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 24; Verfasser: ALN Akustik Labor Nord GmbH, 14.03.2025,
3. Geotechnischer Bericht; Verfasser: Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik, Rostock, 20.02.2023,
4. Fachbeitrag zum Wasserhaushalt; Verfasser: WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock, 15.12.2023,
5. Nachweis der Vereinbarkeit der Wasserrahmenrichtlinie mit den B-Plänen Nr. 189 Nobelstraße und Nr. 24 Am Schwanensoll; Verfasser: WASTRA-PLAN Ingenieurgesellschaft mbH, Rostock, 13.09.2024.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich wurden dokumentiert. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in einzelne Schutzgüter unvermeidbar. Mit dem vorgelegten Ausgleichsmaßnahmenkonzept können die Eingriffe in Natur und Landschaft allerdings kompensiert werden.

Im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach 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 faunistische Erfassungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Zug- und Rastvögel sowie Amphibien. Für alle weiteren planungsrelevanten Arten der FFH-Richtlinie erfolgte die Durchführung einer Relevanzprüfung.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse ist für vorkommende Brutvogel- und Fledermausarten eine Fällzeitenbeschränkung für Bäume zu realisieren.

Mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement werden betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen in Jagdhabitaten der Fledermäuse vermieden. Mit der Anlage von Dunkelkorridoren im Bereich der westlichen und zentralen Grünanlagen und einer Abpflanzung im Bereich der Straßenquerung werden Beeinträchtigungen jagender Fledermäuse durch Kollision oder Lichtimmissionen vermindert.

Für den Bebauungsplan wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und mit folgendem Ergebnis bewertet:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Beeinträchtigung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch und menschliche Gesundheit	mittlere Beeinträchtigung	++
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	mittlere Beeinträchtigung mittlere Beeinträchtigung geringe Beeinträchtigung	++ ++ -
Boden	mittlere bis hohe Beeinträchtigung	++
Fläche	geringe Beeinträchtigung	-
Wasser	mittlere Beeinträchtigung	++
Klima und Luft	geringe Beeinträchtigung	-
Landschafts-/Ortsbild	geringe bis mittlere Beeinträchtigung	++
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Beeinträchtigung	-

+++ sehr erheblich

++ erheblich

- nicht erheblich

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde vom 03.07.2023 bis zum 04.08.2023 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach dem Beteiligungsverfahren erfolgten weitere Abstimmungen u.a. mit dem Landkreis, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und den weiteren Beteiligten am Verfahren. Weiterhin wurden der Umweltbericht inkl. Ausgleichsmaßnahmen, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) sowie ein Hydrologisches Gutachten erstellt.

Ohne das städtebauliche Konzept in seiner Ausprägung grundsätzlich zu ändern, wurden in den Sondergebieten nördlich der Planstraße A die Baufenster neu zugeschnitten (Abstände zu Leitungen). Aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten wurden die Geschossigkeiten für den nördlichen Teil reduziert.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde vom 24.07.2024 bis zum 24.08.2024 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

In Abstimmung mit den Behörden wurden in der Folge die Gutachten weiter bearbeitet. Die Erschließungsplanung wurde weiter konkretisiert und Straßen- sowie Versorgungsflächen wurden angepasst. Bauflächen und das zulässige Maß der Nutzung wurden teilweise geändert. Aufgrund des entfallenden Bedarfs und dem geplanten Neubau einer Kindertagesstätte im Hauptort Papendorf entfiel im 2. Entwurf die ursprünglich geplante Kita. Stattdessen wurde das Baufeld WA 16 für den weiteren Wohnbedarf ausgewiesen. Die Grünordnungs- und Ausgleichsplanung wurde aktualisiert. Weiterhin wurde eine Untersuchung zur Wasserrahmenrichtlinie erarbeitet.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen war eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Mit dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 vom 15.04.2025 wurde vom 11.06.2025 bis zum 18.07.2025 die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die erneute Behördenbeteiligung.

Aus der erneuten Behördenbeteiligung ergaben sich nur noch geringfügige Anpassungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichts und des Schallgutachtens. Die Erschließungsplanung wurde weiter konkretisiert und Straßen- sowie Versorgungsflächen wurden geringfügig angepasst.

Die planungsrelevanten Einwendungen aus der Öffentlichkeit bezogen sich schwerpunktmäßig auf folgende Themenbereiche:

Es wird eine unangemessene Verschattung der nördlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 angrenzenden Wohngebäude durch die Neubebauung in den Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sowie für betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen befürchtet. Darüber hinaus solle diese Bebauung eine erdrückende Wirkung entfalten. Schon nach der frühzeitigen Beteiligung wurde für den Einzelhandelsstandort (SO1) eine Abstufung der Gebäudehöhe in Richtung Norden von 5 auf 3 Geschosse vorgesehen. Weiterhin wurde aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Verschattungsstudie erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für die nördlich gelegenen Grundstücke keine unzumutbaren Verschattungen über das gesamte Jahr gesehen ergeben. Zu einer erdrückenden Wirkung der Neubebauung kommt es nicht. Die Abstände zu den nördlich angrenzenden Grundstücken wurden über das bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Maß hinaus erhöht.

Durch die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen, wie Einzelhandel, soziale und medizinische Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und altersgerechte Angebote, würden in den angrenzenden Wohngebieten die geltenden Lärmrichtwerte überschritten. Weitere unzumutbare Belastungen werden vermutet. Das Lärmgutachten weist nach, dass es zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt. Die zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten wurden so festgesetzt, dass die Nutzungsmischung den zulässigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten nahe kommt. Eine verträgliche Integration der Sondergebietsnutzungen ist dadurch weitestgehend gewährleistet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden infrage gestellt. Die Umweltprüfung wurde mit den grundlegenden Fachgutachten, insbesondere dem Artenschutzgutachten, in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich wurden dokumentiert.

Mit dem vorgelegten Ausgleichsmaßnahmenkonzept können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

Die Leistungsfähigkeit der Nobelstraße in Richtung Innenstadt wird angezweifelt. In Zusammenarbeit mit der Verkehrsbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden vorliegende Untersuchungen, aktuelle Verkehrsdaten sowie die Untersuchungen zur Neuerrichtung des Kreuzungsbauwerks im Bereich der Landesstraße L 132 hinsichtlich der Bewertung der Leistungsfähigkeit der Nobelstraße geprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Nobelstraße die neuen Verkehre aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie des westlich angrenzenden geplanten Wohngebietes aufnehmen kann.

Die vergleichsweise dichte städtebauliche Struktur und das Planungserfordernis werden grundsätzlich infrage gestellt, mit der Forderung das neue Gebiet an die dörfliche Struktur in Biestow anzupassen. Zu der angestrebten, vergleichsweise hohen städtebaulichen Verdichtung muss vorangestellt werden, dass z.B. 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 Siedlungsentwicklung, 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 im Plangebiet wurden insgesamt drei Standorte geprüft. In einer Frühphase der Planung wurde ein Standort im südöstlichen Bereich 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 hat die Gemeinde Papendorf ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht.

Papendorf, den 23.04.2026

  
.....  
Der Bürgermeister