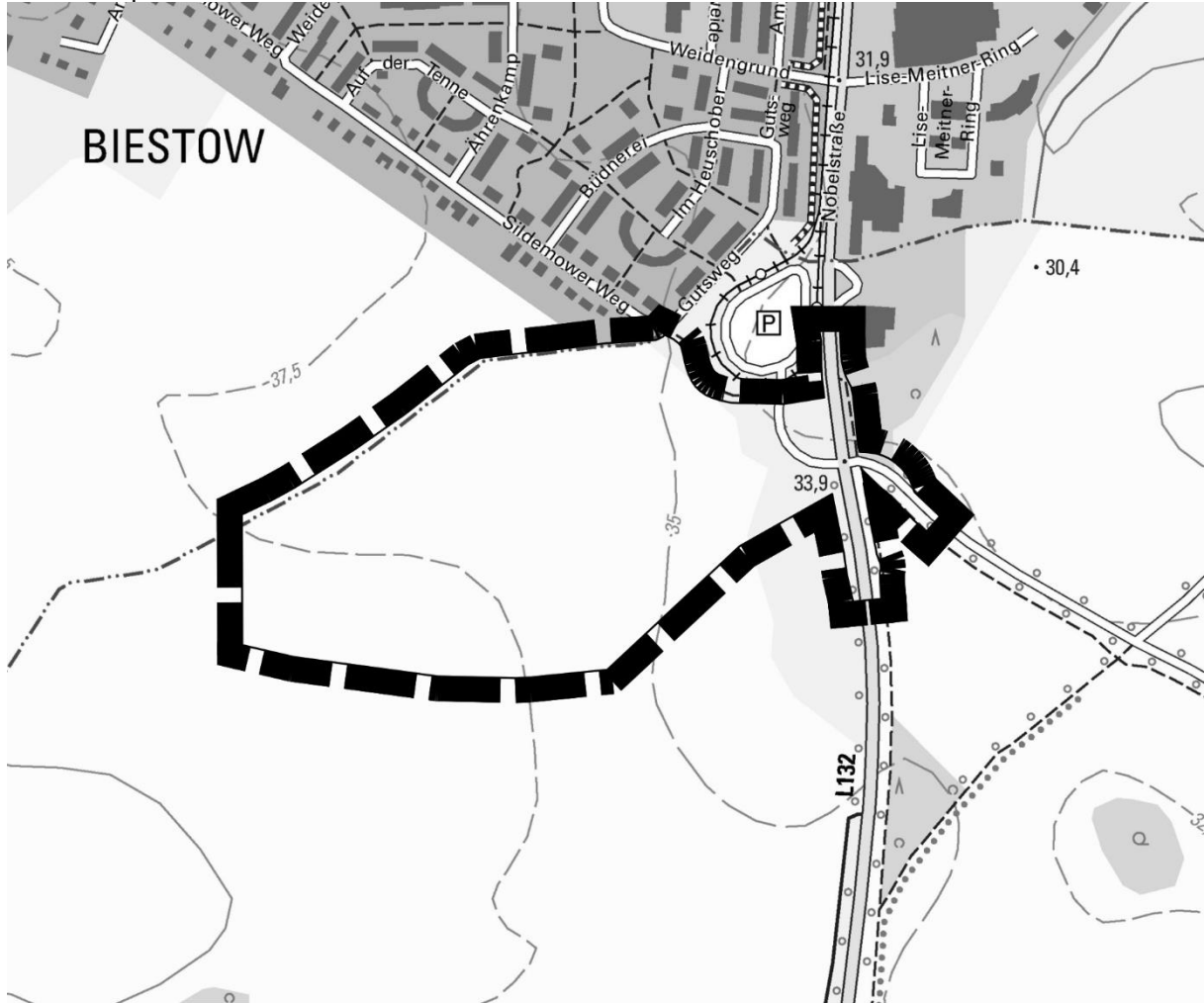


Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen Topografischen Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2023

# SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

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

gelegen westlich der L 132 sowie südlich und südöstlich der Gemeindegrenze  
zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock

### BEGRÜNDUNG

### ENTWURF

Bearbeitungsstand 28.06.2024

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

### Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 – Städtebaulicher Teil .....	2
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht .....	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	7
2.1 Ausgangssituation .....	7
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	15
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	16
2.5 Flächenbilanz .....	18
3. Ver- und Entsorgung .....	19
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Verträge .....	22
5. Immissionsschutz .....	22
6. Sonstiges.....	27
Teil 2 - Umweltbericht - separates Dokument.....	28

#### 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 – Städtebaulicher Teil

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

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

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock plant eine umfassende Siedlungsentwicklung südlich und westlich des Ortsteils Biestow. 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 Erschließungsstrasse wird eine ergänzende, gemeindegebietsübergreifende Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf möglich und sinnvoll.

Der Bebauungsplan Nr. 24 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Papendorfer Gebietes südlich der Gemeindegrenze Rostocks (Ortsteil Biestow/Straßenbahnhaltestelle Südblick) sowie für die Verkehrsanbindung der angrenzenden Entwicklungsflächen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an die Landesstraße L 132 schaffen.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung einer gemischten Gebietsstruktur mit Wohnen (individueller Wohnungsbau und Mietwohnungsbau), altersgerechtem Wohnen, sozialen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen. Die beiden Entwicklungsgebiete stellen sich raumordnerisch dabei als Siedlungsergänzung der Stadt Rostock dar und sollen insbesondere dringend nachgefragten Wohnraum bereitstellen.

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 Hansestadt Rostock und weiteren Beteiligten am Verfahren.

Weiterhin wurden der Umweltbericht inkl. Ausgleichsmaßnahmen, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) sowie ein Hydrologisches Gutachten erstellt.

Im Rahmen der fortschreitenden Erschließungsplanung wurden die Planstraßen inkl. dem Kreuzungsbereich detaillierter ausgeformt (u.a. Querungshilfen Planstraße A, Querschnitte, zusätzlicher Radweg an der Planstraße A).

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). Weiterhin wurde für das SO 2 aufgrund von Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Geschossigkeit neu gestaffelt und für den nördlichen Teil um ein Geschoss reduziert.

Für die individuellen Gebäudeformen im Süden des Plangebietes wurde geregelt, dass nunmehr geneigte Dächer zulässig sind.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Papendorf, unmittelbar an der Grenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Geltungsbereich im Norden der Gemeinde Papendorf umfasst eine ca. 15,6 ha große Fläche und liegt westlich der Landesstraße L 132 sowie südlich und südöstlich der Gemeindegrenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24; © GeoBasis-DE/MV 2023

## 1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 7. Änderung. Die bisherigen Änderungen betreffen nicht den Bereich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Zielen des Bebauungsplanes ab, daher wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Änderung geändert und es werden künftig vorrangig Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Papendorf sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert.

Im RREP MM/R ist die Gemeinde Papendorf als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot aufgrund des Stadt-Umland-Konzeptes.

Die Gemeinde Papendorf liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock-Schwaan (RREP MM/R, G 4.1 (4)) und ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen (LEP, 4.5 (3), RREP G 3.1.4. (1)).

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie landesweit reduziert werden (LEP, Programmsatz 4.1 (1)). Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren (LEP, Z 4.2 (1), RREP MM/R, G 4.1 (1) und (2)).

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist 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 (LEP, Z 4.2 (2), RREP MM/R, Z 4.1 (2) und (3)).

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, Z 4.2 (3)). Dies ist hier der Fall.

Eine Grundlage der grundsätzlichen raumordnerischen Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum ist die „Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Entwicklungsrahmens Rostock“ für den Zeitraum 01/2017 - 12/2025 vom Juni 2018. Der Gemeinde Papendorf wird darin ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von rund 41 Wohneinheiten zugestanden. Eine Einstufung als geeigneter Standort für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung (Entwicklungskontingent „Privilegierung“) wurde nicht vorgenommen. Weiterhin können kommunale Planungsabsichten jeweils im Einzelfall bewertet werden, wenn es dadurch zu einer Überschreitung des Grundbedarfs kommt. Hinsichtlich der Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist Papendorf jedoch eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung für die überörtliche Gewerbeansiedlungen im Stadt-Umland-Raum.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.12.2022 wird seitens des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock (AfRL RR) festgestellt, dass für eine Wohnbauflächenentwicklung südöstlich von Biestow die Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Papendorf nicht zur Anwendung kommen würde, da diese Flächen städtebaulich dem Siedlungskörper der Kernstadt, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zuzuordnen sind. Im Planverfahren ist dazu das Einvernehmen mit der Kernstadt herzustellen und dies ist auch entsprechend zu dokumentieren. Weiter wird ausgeführt: „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 Regelungsinhalten 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 Regiopoleregion 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 entgegen gewirkt.“*

Seitens des Landkreises Rostock erfolgt mit Schreiben vom 04.01.2023 folgende Einschätzung: „Grundsätzlich kann der geplanten Entwicklung aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung (vor allem ÖPNV), städtebaulichen Lage und der vorhandenen Infrastrukturen gefolgt werden. Die Wohnentwicklung in unmittelbarer Nähe zu Rostock kann in der geplanten Größenordnung zu einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes in Rostock beitragen. Aus Sicht der Bauleitplanung ist eine enge Abstimmung der vorliegenden Planung mit den Planungen der Hansestadt Rostock zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Biestow notwendig. Ggf. sollte über eine parallele Planung auf Papendorfer und Rostocker Seite nachgedacht werden, da sich das künftige Wohngebiet als ein Gebiet mit gemeinsamer Erschließung, verkehrlicher Anbindung, sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen entwickeln soll. Eine parallele Bauleitplanung hat den Vorteil, dass Probleme rechtzeitig erkannt und gemeinsam gelöst werden können. Für die soziale Infrastruktur ist eine zeitnahe Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern des Landkreises Rostock wichtig, insbesondere da noch geklärt werden muss, welche Kapazitäten/Einrichtungen die Gemeinde/der Landkreis zur Verfügung stellt und welche von Rostock bereitgestellt werden.“

Entsprechend diesen Vorhaben wurden das städtebauliche Konzept, die Nutzungen und die Erschließung, die diesem vorliegenden Vorentwurf zu Grunde liegen, in gemeinsamen Abstimmungsterminen zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beraten. Die Erschließungs- und Grünordnungsplanung wurden im Rahmen von städtebaulichen Workshops aufeinander abgestimmt. Spezielle interkommunale Regelungen zur Realisierung der Baugebiete werden zwischen den beiden Kommunen getroffen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien. Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die Digitale Topographische Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2021, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Januar 2021 sowie eigene Erhebungen

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1 Ausgangssituation

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.

Nordwestlich angrenzend liegen die eingangs genannten Flächen, die seitens der Stadt parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 13.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße“ planungsrechtlich zur Entwicklung eines Wohngebietes überplant werden und die an die Straßen und Grünflächen im vorliegenden Bebauungsplan anschließen.

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.

Die Flächen des Plangebietes werden z.Zt. im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil ist mit einem baumumstandenen Ackersoll ein geschütztes Biotop vorhanden. Hier verlaufen darüber hinaus verrohrte Gewässer (13:7/2 Stadt und 13:7/2/1 Stadt), teilweise direkt an der nördlichen Gemeindegrenze.

Im Osten des Plangebietes sind die Flächen des Kreuzungspunktes zwischen der Landesstraße L132, der Straße nach Sildemow sowie die Ein- und Ausfahrt zum „Park & Ride Parkplatz“ mit vorhandenem Regenrückhaltebecken Bestandteil der Planung. Das Regenrückhaltebecken bindet an das Gewässer 13:7/2/6 Stadt, das nördlich und südlich als offenes und verrohrtes Gewässer verläuft, an. Im südlichen Bereich wird der offene Grabenabschnitt von Einzelbäumen innerhalb einer Grünfläche gesäumt.

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.



Foto 1: Flächen nordöstlich des Plangebietes, Blick in Richtung Landesstraße L132





Foto 2: Blick nach Südwesten, im Hintergrund Landesstraße L132



Foto 3: nördlicher Plangebietsrand, links geschütztes Biotop, rechts Wohngrundstücke Biestow



Foto 4: Blick von Süden nach Norden in Richtung Biestow

## **2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung**

### Städtebauliches Konzept

Da das Papendorfer Plangebiet der Stadtgrenze Rostocks unmittelbar vorgelagert ist, beeinflusst es auch die Gestaltung des Stadteinganges, sodass die Gestaltung der Quartiere ein besonderes und verantwortungsvolles Vorhaben zur Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandortes ist.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird der Verkehrsknoten Abfahrt Sildemow vollständig überplant und somit die Erschließung des B-Plangebietes am „Schwanen-Soll“ und des sich anschließenden B-Plangebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesichert. In Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden Flächen vorgesehen, die auch für eine Stadtentwicklung in kommenden Jahrzehnten der Aufnahme von Verkehren dienen können.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Stadtgrenze und des sich anschließenden weiteren B-Plangebietes ist eine Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock möglich und vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie des nordwestlich davon gelegenen, geplanten Wohngebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erfolgt über den Ausbau des Knotenpunktes der Landesstraße L 132 und der Straße nach Sildemow. Vom Sildemower Kreuz verläuft die Planstraße A als Haupterschließung in westliche Richtung. Nach Nordwesten zweigt davon die Trasse für die Erschließung des Rostocker Wohnquartiers ab. In westlicher Verlängerung der Planstraße A wird ein Trassenkorridor nach Südwesten offengehalten, der einer möglichen weiteren Siedlungsentwicklung der Stadt Rostock im Süden von Biestow dienen könnte. Außerdem wird nördlich parallel dazu ein Korridor für eine mögliche Verlängerung des Straßenbahnnetzes der Stadt freigehalten. Hintergrund sind Überlegungen der Stadt, eine Querverbindung bis zur Satower Straße zu schaffen. Da über eine mögliche Realisierung allerdings noch keine Aussagen getroffen werden können, werden die Trassenbereiche in der vorliegenden Bebauungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Rostock als Grünflächen festgesetzt. Eine mögliche Umsetzung und ein Ersatz der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen wären dann im Rahmen einer B-Plan-Änderung zu regeln.

Von der Haupterschließungsstraße zweigen Straßen zur Erschließung der unterschiedlichen Quartiere der neuen Siedlung ab.

Die verkehrliche Erschließung des „Park & Ride Parkplatzes“ an der Straßenbahnwendeschleife wird im Rahmen des Kreuzungsbaus umgeplant und über den Neubau einer weiter westlich verlegten Anbindung gesichert.

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Entwicklung einer gemischten Siedlungsstruktur mit individuellem und Mietwohnungsbau in einer Größenordnung von bis zu 400 Wohneinheiten auf Papendorfer Seite, Versorgungseinrichtungen sowie sozialen Einrichtungen. Großflächige Grünflächen, die der Freizeitgestaltung, aber auch dem Naturschutz und der Regenwasserversickerung dienen sollen, umrahmen und gliedern die einzelnen Quartiere.

Im Norden des Gebietes, nördlich der Haupteerschließung, sollen ein Verbrauchermarkt und evtl. ergänzende, kleinere Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe und Büros sowie das Servicewohnen (z.B. betreutes und Pflegewohnen, Sozialstation) angesiedelt werden. In Richtung Süden ist vorgesehen, dass die Dichte der vorrangigen Wohnbebauung zur offenen Landschaft hin abnimmt. Das heißt, es ist eine Staffelung des Versiegelungsgrades sowie der Gebäudehöhen von bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich bis hin zu maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern im südlichen Bereich beabsichtigt.

Das neue Wohngebiet am Schwanen-Soll in Papendorf zeigt sich zum einen als typische Stadterweiterungsentwicklung an der Grenze zwischen urbanen und ländlichen Raum, zum anderen aber auch als integrativer städtischer Bestandteil und als Angebot an die Wohnquartiere der Zukunft.



Abbildung 2: Zusammengeführte Baukonzepte für den Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Büro für Stadt- und Dorfplanung, Rostock, 04.04.2023) und für den Bereich der Gemeinde Papendorf (PMR, Projektmanagement Rostock GmbH, Rostock, 31.01.2023)

Die städtebauliche Grundstruktur verfolgt drei Grundsätze:

### 1. Grünes Quartier

Der umliegende Naturraum soll sowohl ideell wie auch funktional ins neue Quartier integriert werden. Die neue Stadtkante zeigt sich als offene Struktur und lässt den Naturraum tief ins Wohngebiet laufen. Zum einen werden die individuellen Wohnhäuser im Süden derart positioniert, dass eine Grenze zwischen Neuplanung und Naturraum entsteht, die keine Barrieren erzeugt, zum anderen fließt ein breiter grüner Parkstreifen als öffentlicher Erholungsraum von Süden nach Norden durch das gesamte Quartier und prägt dieses in signifikanter Weise. Ergänzend zu den öffentlichen Grünzonen werden alle Baufelder mit privaten, den Gebäuden direkt zugeordneten Grünflächen

versehen. In den östlichen und westlichen Bereichen des Gebietes werden bestehende Biotopflächen nicht nur erhalten und geschützt, sondern als Chance gesehen, das neue Quartier nachhaltig in die gewachsene Grünstruktur der Umgebung zu integrieren. Die Grünzüge schließen an das benachbarte Rostocker Neubaugebiet an. Die meisten Grünflächen dienen durch besondere Gestaltungselemente, insbesondere durch Mulden, auch der Regenwasserrückhaltung.

## 2. Urbanes und ländliches Quartier

Das neue Wohngebiet soll vielfältigen Ansprüchen gerecht werden. Zum einen Räume mit moderater urbaner Dichte eines zukunftsfähigen Ortes zum Wohnen und Arbeiten. Zum anderen werden Räume mit einer höheren baulichen Dichte geschaffen. Die vier- bis fünfgeschossigen Baukörper an der zentralen Erschließungsachse staffeln sich nach Süden zu (ein- bis) zweigeschossigen Gebäuden ab.

## 3. Diversifiziertes Quartier

Das neue Entwicklungsgebiet wird im Rahmen einer verbindenden Gesamtstruktur in Teilflächen unterteilt, welche für sich, wie auch im Verbund funktionieren.

Am Eingang zum neuen Quartier im Osten entsteht nördlich der zentralen Verkehrsachse ein Baufeld, welches für Seniorenwohnen in verschiedenen Ausprägungen, Pflegeeinrichtungen und mit diesen Nutzungsformen verbundene Dienstleitungen vorgesehen ist. Ebenfalls im nördlichen Bereich entsteht ein Nahversorgungsstandort mit zugeordneten Büronutzungen und Wohnen.

Die beiden nördlichen Nutzungsschwerpunkte sind optimal an die Haupterschließungsachse angebunden und haben direkten Bezug zu privaten und öffentlichen Grünflächen.

Im Zentrum des neuen Stadtteils werden südlich der Planstraße A größere Baufelder entstehen für den Geschosswohnungsbauten und z.B. Reihenhäuser im südlichen Bereich. Im Südteil des Wohngebietes sind auf individuellen Grundstücken Einfamilienhäuser geplant.

## Erschließung und Energie

Alle differierten Gebiete werden durch die lineare Haupterschließung und ringförmig daran anschließenden Wohnstraßen miteinander verbunden. Dabei nimmt die Verkehrsdichte nach Süden, folgend den o.g. Grundsätzen ab. Der ruhende Verkehr wird im Zentrum und teilweise im Norden in Tiefgaragen angeordnet. Im Süden können die Stellplätze auf den individuellen Grundstücken untergebracht werden.

Die Energieversorgung soll durch ein vielschichtiges Energiekonzept abgedeckt werden. Es soll ein nachhaltiger Mix als individuelle Lösungen nach Baufeldern bzw. Einzelgrundstücken und einem Gesamtkonzept mit zentralen Lösungen entwickeln werden, welches flexibel auf die Herausforderungen der Gegenwart und nahen Zukunft reagieren kann und einen Ort zum Arbeiten und Wohnen im Süden von Rostock entstehen lassen, welcher beispielhaft für zukünftige Entwicklungen im ländlich urbanen Raum im Rahmen von Stadterweiterungen steht.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Standort besitzt aufgrund der unmittelbar angrenzenden Straßenbahnhaltestelle „Südblick“ und der damit bestehenden Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs eine besondere Qualität. Medizinische und andere Einrichtungen

sowie Freizeitangebote in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock können sehr gut erreicht werden, daher soll auch die Schaffung von altersgerechten Wohnungen Berücksichtigung finden. Zusätzlich soll im Plangebiet ein Standort für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan sollen gemäß dem oben beschriebenen städtebaulichen Konzept die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer gemischten Siedlungsstruktur geschaffen werden. Angestrebt werden individueller und Mietwohnungsbau, Versorgungseinrichtungen, wie Läden, sowie soziale Einrichtungen, wie verschiedene Formen des Seniorenwohnens, Pflegeeinrichtungen und eine Kindertagesstätte.

Gemäß dem beschriebenen Entwicklungskonzept werden unterschiedliche Baugebiete festgesetzt.

In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind im Erdgeschoss Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> sowie alle Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen, Werbeanlagen) zulässig. Weiterhin sind sonstige Läden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> mit nicht Rostock-innenstadtrelevanten Sortimenten sowie nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Aufgrund der sehr eingeschränkten Verkaufsfläche sollte im Rahmen der Baugenehmigung hinterfragt werden, ob dies für die gesamte Sortimentsliste nach Einzelhandelskonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gelten sollte. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird es immer mehr Menschen mit einer eingeschränkten Mobilität geben, für die auch kleinere Angebote für innenstadtrelevante Angebote in Wohnungsnähe sinnvoll wäre. Im 1. Obergeschoss sind nicht störende Gewerbebetriebe sowie Büroräume zulässig. Im 3. bis 5. Vollgeschoss sind darüber hinaus auch Dauerwohnungen und Beherbergungsbetriebe zulässig. Ferienwohnungen sind unzulässig. Innenstadtrelevante Sortimente werden in dieser Siedlungsrandlage ausgeschlossen, um dadurch eine Schwächung der Angebote der Innenstadt der Hansestadt Rostock zu vermeiden. Mit den getroffenen Festsetzungen kann ein durchmischtes Nutzungskonzept entstehen.

Mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde der geplante Einzelhandelsstandort, auch vor dem Hintergrund eines bestehenden, doch in seiner Entwicklung sehr stark beschränkten Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Biestow, diskutiert. Mit Schreiben vom 09.05.2023 wurde seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mitgeteilt, dass den Planungsabsichten zum Einzelhandelsstandort der Gemeinde Papendorf zugestimmt wird.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflege“ im Nordosten sind ausschließlich Pflegeheime, sonstige Pflegeeinrichtungen, betreute Wohnanlagen mit den entsprechenden Bereuungsangeboten, altersgerechtes Wohnen, Gemeinschaftsräume, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, zulässig. Darüber hinaus sind Wohnungen als Personal-Wohnungen zulässig. Diese breit angelegte Nutzungsmischung soll Synergieeffekte ermöglichen und eine attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen. Dies beinhaltet z.B. auch kleinere Verkaufseinrichtungen (Kiosk) oder die Einrichtung eines Cafés bzw. einer frei zugänglichen Mensa.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Die Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen, um Wohnraumangebote für das Dauerwohnen schaffen zu können.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA9, WA10, WA13 und WA15 sind im 1. Vollgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig, wenn die zugehörigen Räume der jeweiligen angrenzenden Planstraße zugewandt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Mit der Ausrichtung dieser Nutzungen zu den Planstraßen hin, nimmt die Gemeinde darauf Einfluss, dass die Erreichbarkeit für Besucher von den Planstraßen erfolgt, und dadurch rückwärtige Bereiche den Bewohnern als ruhige Aufenthaltsbereiche vorbehalten werden.

Im nördlichen Bereich des WA10 wurde die Baugrenze soweit zurückgesetzt, dass gegenüber dem Nahversorgungsstandort (SO1) eine kleine Platzsituation entsteht, der durch einen Café-Pavillon akzentuiert werden soll. Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Café“ ist die Errichtung und der Betrieb eines Cafés zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB). Das Café wird als kleine Speisegaststätte definiert, in dem Kaffee und andere Getränke sowie Backwaren, Eisspeisen oder leichte Mahlzeiten angeboten werden.

Innerhalb der übrigen Wohngebiete können Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist die Errichtung von Einrichtungen zur Kinderbetreuung einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig. Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes ist auch von einem erhöhten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auszugehen, daher wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nimmt von 0,8 für den Nahversorgungsstandort im Norden bis zu 0,3 im Bereich des südlichen Siedlungsrandes ab. In den Baugebieten WA9, WA10, WA13 und WA15 darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Gleiches gilt für Tiefgaragen, die im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn diese mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,3 m überdeckt sind, sowie für Tiefgaragenzufahrten.

Für die Höhenstaffelung des Gebietes ist insbesondere die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Bedeutung. Diese nimmt von Norden nach Süden zum Siedlungsrand ab. Im Norden sind maximal 5 Geschosse und im Süden maximal 2 Geschosse zulässig. Im Gebiet SO2, dass der vorhandenen Bebauung in Biestow am nächsten kommt, wurde aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Staffelung von maximal 3 Vollgeschossen im Norden auf 5 Geschosse im Süden vorgenommen. Für die fünfgeschossige Bebauung ergibt sich damit ein Abstand von mindestens 45 m zur Grundstücksgrenze der nördlichen Wohnbebauung. Eine Beeinträchtigung ist damit ausgeschlossen.

Die zulässigen Gebäudehöhen verringern sich ebenfalls, entsprechend der Staffelung der Vollgeschosse, von Nord nach Süd. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) entsprechen der Oberkante der Gebäude einschließlich Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Höhenbezugspunkt dient die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dient.

Das oberste Geschoss ist in allen Baugebieten ab dem 4. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. An allen Gebäudeseiten müssen die Außenwände des obersten Geschosses über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Durch diese Festsetzung wird der Höheneindruck der Gebäude städtebaulich abgemindert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 8 und WA11, für die offene Bauweise festgesetzt ist, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 650 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften und Kettenhäuser 450 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser 210 m<sup>2</sup>.

Ein Kettenhaus bildet aus gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegender Bebauung eine geschlossene Reihe. Die Anordnung der Häuser kann leicht versetzt zueinander oder in einer Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zu einer Straße ausgerichtet oder begrenzt einen Platz. Kettenhäuser wirken durch die zwischengebauten Garagen im Vergleich zu Reihenhäusern aufgelockerter.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Bereiche mit einer Mehrfamilienhausbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 9, WA 10, WA12 bis WA15 ist nicht zielführend. Die Dichte der Bebauung regelt sich über die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse. Hier sind Mehrfamilienhauskomplexe geplant, die den Bedarf an Mietwohnungen decken sollen. Das städtebauliche Konzept sieht hier geschlossene Fassaden mit beruhigten Innenhofbereichen vor.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese partielle zulässige Überschreitung der Baugrenzen sowie die Festsetzung von Staffelgeschossen erfolgen, um eine optische Auflockerung der Gebäude zu erreichen, was sich positiv auf Ortsbild auswirkt.

Es sind grundsätzlich nur Flachdächer mit maximal 6° Dachneigung zulässig, was insgesamt zu einem harmonischen Gesamtbild des neuen Gebietes führen wird.

Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme der WA1 bis WA6 unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die Gebiete WA1 bis WA6 sind als klassische Einfamilienhausgebiete mit unterschiedlichen Gebäudetypen vorgesehen, daher sind in diesen Gebieten auch Garagen zulässig.

Stellplätze dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden, um die Nutzung erneuerbare Energien zu ermöglichen.

Selbstständige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstücksflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet notwendig sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Tiefgaragen sind auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Der Stellplatzbedarf in den WA 9, WA 10 und WA 12 bis WA 15 ist ausschließlich in Tiefgaragen mit mindestens einem Stellplatz je Wohneinheit abzudecken.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Umweltbericht erläutert.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Gebietes sichern. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Dabei ist durchaus ein einheitliches Gestaltungsbild beabsichtigt.

In den festgesetzten Baugebieten sind nur Flachdächer (unter 6° Dachneigung) zulässig. Die Dächer der WA9, WA10, WA12 bis WA15 und der SO 1 und SO 2 sind zu mindestens 65% der Hauptdachfläche als Gründächer zu gestalten. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm aufweisen. Dachbegrünungen haben wegen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und als Nahrungsquelle für Insekten einen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Dachbegrünungsflächen wirken sich positiv auf das örtliche Mikroklima aus.

Das oberste Geschoss ist in allen Baugebieten ab dem 4. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. An allen Gebäudeseiten müssen die Außenwände des obersten Geschosses über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Dachterrassen sind oberhalb des obersten Geschosses unzulässig, um eine unangemessene Höhenentwicklung zu vermeiden. Treppenräume, Fahrstuhlschächte und sonstige technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sollen minimiert werden, um eine Auflockerung der Bebauung und damit positive Wirkung im Ortsbild zu erreichen. Daher sind Schottergärten unzulässig. Begrünungen wirken darüber hinaus positiv auf das Lokalklima.

Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B.



Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. Als Einfriedungen im WA sind nur be-ranke Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Kunststoffzäune oder Gabionenwände sind ökologisch wertlos und gestalterisch abzulehnen.

Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird Einfluss auf die positive, optische Gestaltung des Straßenraumes sowie des Ortsbildes genommen.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Damit soll ebenfalls ein dem Wohngebiet angemessener Charakter gewährleistet werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird der Verkehrsknoten der L 132 mit der Abfahrt Sildemow vollständig überplant und somit die Erschließung des B-Plangebietes am „Schwanen-Soll“ und des sich anschließenden B-Plangebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesichert. In Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden Flächen vorgesehen, die auch für eine Stadtentwicklung in kommenden Jahrzehnten der Aufnahme von Verkehren dienen können. Die Vorhalteflächen werden im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Stadtgrenze und des sich anschließenden weiteren B-Plangebietes ist eine Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock möglich und vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie des nordwestlich davon gelegenen, geplanten Wohngebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erfolgt über den Ausbau des Knotenpunktes der Landesstraße L 132 und der Straße nach Sildemow als Ampelkreuzung. Eine Variantenprüfung als Kreisverkehr hat stattgefunden – wurde aber verworfen. Die bestehende Kreuzung L 132/Abzweig Sildemow befindet sich auf der freien Strecke unmittelbar vor dem Beginn der Ortsdurchfahrt Rostock. Der derzeitige Knoten ist unsignalisiert. Aus östlicher Richtung mündet eine Gemeindefeldstraße aus Sildemow spitzwinklig in die Landesstraße. Über den westlichen Knotenast ist ein Pendlerparkplatz mit direktem Anschluss an das Straßenbahnnetz angebunden.

Die L 132 bildet im Einzugsraum der Hansestadt Rostock eine radiale Stadtstraße aus südlicher Richtung, deren Verkehrsfunktion in hohem Maße durch Pendler in der Früh- und Spätspitze geprägt ist. Gemäß aktueller Einstufung des Straßennetzes in Mecklenburg-Vorpommern ist die Strecke der Verbindungsfunktionsstufe LS III zuzuordnen. Die Verkehrsbelastung der L 131 liegt im betreffenden Bereich bei knapp 15.000 Kfz/24h. Der Anteil der Schwerverkehrs befindet sich zwischen 2 % und 3 %.

Die Nebenrichtung nach Sildemow hat eine Verkehrsbelastung von rd. 2.000 Kfz/24h. Die Strecke dient in Verbindung mit der Schwaaner Landstraße auch als alternative Route in bzw. aus Richtung Rostock. Die Zufahrt Pendlerparkplatz ist derzeit mit einer Verkehrsmenge kleiner 1.000 Kfz/24h belastet. Am bestehenden Knotenpunkt sind bereits im Bestand kapazitive Probleme erkennbar. Aufgrund der hohen Verkehrsmengen der L 131 sinkt die Leistungsfähigkeit des Knotens in den maßgebenden Spitzenstunden in eine Qualitätsstufe E ab.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung stellt sich die Lichtsignalanlage als Vorzugsvariante dar.

Die Zufahrten der Landstraße werden aus beiden Richtungen mit Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgestattet. Dadurch kann die Kapazität der Verkehrsanlage vergrößert werden.

Der vorhandene, parallel zur L 132 verlaufende Rad- und Gehweg auf der Ostseite wird an die neue Knotensituation angepasst. Gleiches gilt für den Rad- und Gehweg in Richtung Sildemow. Die Zufahrt zum B-Plan-Gebiet erhält beidseitig gemeinsame Rad- und Gehwege mit einer Breite von 2,50 m, die entlang der Planstraße A durch das gesamte Quartier geführt werden.

Vom Sildemower Kreuz verläuft die Planstraße A als HAUPTerschließung in westliche Richtung. Nach Nordwesten zweigt davon die Trasse für die Erschließung des Rostocker Wohnquartiers ab. Mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m erfüllt die Planstraße die Funktion als HAUPTerschließungsstraße für das Gesamtgebiet. Im Bereich der SO1 und SO2 wird jeweils eine Querungshilfe vorgesehen.

In westlicher Verlängerung der Planstraße A wird ein Trassenkorridor nach Südwesten offengehalten, der einer möglichen weiteren Siedlungsentwicklung der Stadt Rostock im Süden von Biestow dienen könnte. Außerdem wird nördlich parallel dazu ein Korridor für eine mögliche Verlängerung des Straßenbahnnetzes der Stadt freigehalten. Hintergrund sind Überlegungen der Stadt, eine Querverbindung bis zur Satower Straße zu schaffen. Da über eine mögliche Realisierung allerdings noch keine Aussagen getroffen werden können, werden die Trassenbereiche in der vorliegenden Bebauungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Rostock als Grünflächen festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des „Park & Ride Parkplatzes“ an der Straßenbahnwendeschleife wird im Rahmen des Kreuzungsbaus umgeplant und über den Neubau einer weiter westlich verlegten Anbindung gesichert.

Von der Planstraße A führen die Planstraßen B und C als Ringstraßen in südliche Richtung. Die Planstraße C mündet im Westen in einer Wendeanlage. Die Planstraßen D als Mischverkehrsfläche erschließen die südlichsten Baugebiete als Stichwege, die in einer Wendanlage enden.

In den Wohngebieten mit geplanter Mehrfamilienhausbebauung soll der ruhende Verkehr vorzugsweise innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden. Für die übrigen Wohngebiete sowie die Sonstigen Sondergebiete ist zu beachten, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken bereitzustellen sind.

Im Straßenraum der Planstraßen B und C sollen öffentliche Parkplätze integriert werden.

Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bestehen durch die Planstraßen, den separaten Weg zwischen den Planstraßen C durch die Grünfläche im Süden sowie den Weg im Norden, der das geplante Baugebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und den Weg am „Park & Ride Parkplatz“ verbindet.

Die Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Planstraßen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Die wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt rund 15,6 ha.

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete, davon	57873
WA 1	2869
WA2	4271
WA3	4367
WA4	4512
WA5	2240
WA6	3331
WA7	2492
WA8	3063
WA9	5458
WA10	8414
WA11	4263
WA12	1480
WA13	4036
WA14	3625
WA15	3442
Sonstige Sondergebiete, davon	16415
SO 1	8930
SO 2	7484
Flächen für den Gemeinbedarf	3266
Verkehrsflächen, davon	29218
Straßenverkehrsflächen Planstraßen A – C	16439
L 132/Knoten Sildemow	10538
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Planstraßen D, geh- und Radwege	2241

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Flächen für die Ver- und Entsorgung	553
Grünflächen, davon	48384
Öffentliche Grünflächen Freizeit, Erholung, Spielplatz	10138

Private Grünflächen, davon	38246
- Mähwiesen	30181
- Ortsrandbegrünung	8065
Wasserflächen	706
<b>Summe</b>	<b>156415</b>

### 3. Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch auszubauende Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bauleitplanverfahrens werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Eine Konkretisierung erfolgt mit dem Fortschreiten der Planung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung gemäß dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung erläutert.

#### 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) mit Anschluss an die Nobelstraße. Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird der Neubau einer Druckerhöhungsanlage notwendig. Der Standort wurde bereits mit der Nordwasser abgestimmt und ist als Versorgungsfläche „Wasser“ festgesetzt. Dadurch kann sowohl die Trink- als auch die Löschwasserversorgung gesichert werden. Entsprechende Vorarbeiten (Herauslegen eines Abzweigers) wurden bereits im Rahmen einer anderen Baumaßnahme realisiert.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz. Dadurch können 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Für darüber hinausgehende Löschwasserbedarfe für die Gebäude mit mehr als 3 Vollgeschosse (96 m<sup>3</sup>/h) sind die Kapazitäten im Rahmen der Erschließungsplanung zu erhöhen. Der Vertrag mit der Gemeinde Papendorf zur Löschwasserversorgung ist entsprechend zu ergänzen. Mit Rostock sind Abstimmungen bezüglich des Einsatzes von geeigneten Feuerwehrfahrzeugen beabsichtigt.

Das Plangebiet wird von Ost nach West von zwei Hautwasserversorgungsleitungen (Transportrohrleitungen DN 900) gequert. Diese Leitungen bleiben im Bestand erhalten und wurden im Rahmen der Planungen berücksichtigt.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

### 3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH.

Das Schmutzwasser wird über neu herzustellende Freigefällekanäle gesammelt und einem neuen Abwasserpumpwerk zugeleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Schmutzwasserdruckrohrleitung ca. 600 m zu einem von der Nordwasser gemeldeten Anschlusspunkt in der Nobelstraße (Höhe Lise-Meitner-Ring) gepumpt. Der Standort der Pumpstation ist als Fläche für Entsorgung „Abwasser“ festgesetzt.

Gemäß dem Geotechnischer Bericht, erarbeitet durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik, Rostock, 20.02.2023, ist das Plangebiet für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser überwiegend nicht geeignet.

„Die im B-Plan-Bereich dominierenden bindigen Geschiebelehme und -mergel wirken aufgrund ihrer nur geringen hydraulischen Leitfähigkeit [...] gegenüber Sickerwasser als Stauschichten. Auch bereichsweise auftretende Beckenschluffe sind als unzureichend durchlässig einzuschätzen.

Prinzipiell ausreichend durchlässigere Sande [...] sind sporadisch oberhalb bindiger Böden oft in nur geringer Stärke vorhanden. Häufig sind diese Sande mindestens zeitweise auch wasserführend.“

Das Regenwasser wird über neu herzustellende Freigefälleleitungen gesammelt und den Grünflächen zugeführt. Diese werden mit Mulden gestaltet, die das erforderliche Rückhaltevolumen zur Verfügung stellen. Ein weiterer Baustein zur Wasserrückhaltung ist die Festsetzung begrünter Dächer (extensiv oder intensiv begrünt), für die Gebiete mit der Mehrfamilienhausbebauung, die Sondergebiete und die KITA. dadurch kann das Regenwasser eine Zeit lang zurückgehalten und somit die Abflussmengen weiter reduziert werden.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Energieversorgung wird durch ein vielschichtiges Energiekonzept abgedeckt. Zum einen können zentrale Einrichtungen und zum anderen können individuelle Lösungen nach Baufeldern bzw. Einzelgrundstücken in einem Gesamtkonzept entwickeln werden, welches flexibel auf die Herausforderungen nachhaltigen Energieversorgung reagieren kann.

Bei dem Energiekonzept legen wird im Besonderen das Augenmerk auf die Bereiche

- Ökologische Erzeugung Wärme / Energie,
- Optimale Wärme / Energie Verbrauchskosten

gelegt.

Das Zusammenspiel der Einzellösungen folgt einem intelligenten Konzept: Die Wärmepumpe nutzt die kostenlose Umweltwärme aus der Luft oder der Sole. Des Weiteren ist der Einsatz thermische Solarsysteme vorgesehen.

Die notwendige Wärme- und Energie wiederum liefern die Blockheizkraftwerke an dem zentralen Standort. Die Gas-Brennwertkessel stehen ausschließlich als redundante Versorgung zur Verfügung.

Damit sich das wirtschaftliche Potenzial der Anlage voll ausschöpfen lässt, werden alle Wärmeerzeuger und Hausanschluss Stationen in das Energie- und Speichermanagement integriert. Dies stellt sicher, dass alle Komponenten auch nur die Leistung bringen, die dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die Warmwasser Erzeugung erfolgt in den Wohnungen / Wohnhäusern über die Wohnungswasserstationen.

Zur optimalen Wärmeversorgung ist in Wohnungen / Wohnhäusern Fußbodenheizung vorzusehen.

Der Einsatz der Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden liegt das Prinzip der eigenen Nutzung als Betriebsstrom zu Grunde.

Die Stromversorgung der eon/e.dis AG sowie die Versorgung mit den Anlagen zur Telekommunikation erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes. Die Bereitstellung der benötigten Strommengen bedarf eines Ausbaus der entsprechenden Infrastruktur.

Das Plangebiet wird von Ost nach West durch eine Gasleitung DN 400 St gequert. Mit den Stadtwerken wurde abgestimmt, dass diese Leitung in den öffentlichen Verkehrsraum unverlegt werden kann.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraßen gewährleistet. Für die Grundstücke an den Planstraßen D sind die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Planstraße C bereitzustellen, da die Wendeanlagen der Planstraße D nur für Pkws dimensioniert sind. Entsprechende Aufstellplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

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.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Verträge**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Zur Übernahme der Kosten für Planung und Erschließung werden städtebauliche bzw. Erschließungsverträge zwischen dem Eigentümer und Erschließungsträger sowie der Gemeinde geschlossen. Darüber hinaus sind hinsichtlich der Erschließungsanlagen, die dem Rostocker Gebiet dienen, vertragliche Regelungen zwischen Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erforderlich.

#### **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Papendorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Straßenverkehr sowie die geplanten gewerblichen Nutzungen als relevante Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken können.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung wurde ein Lärmgutachten durch das Büro ALN Akustik Labor Nord (Lübeck, 05/2023) erarbeitet. Die Ergebnisse sind als Festsetzungen in den vorliegenden Vorentwurf eingeflossen.

Die Beurteilung der Geräuschemission erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005. DIN 18005 verweist hinsichtlich der Beurteilung der Einwirkung verschiedener Geräuschquellen auf die jeweils einschlägigen Richtlinien. Die Geräuschemission im Plangebiet wird auf Basis einer Geräuschemissionsprognose ermittelt.

Im Ergebnis zeigt die vorliegende schalltechnische Untersuchung, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [10] durch Gewerbelärm nicht zu erwarten ist, wenn geeignete 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 Beiblatt 1 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.

Im Bereich des Einkaufsmarktes ist eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) vorgesehen, für welches aufgrund einer vergleichbaren Nutzungsmischung eine Schutzbedürftigkeit analog zu Urbanem Gebiet (MU) herangezogen wird. Alle übrigen Gebiete werden als allgemeine Wohngebiete mit der entsprechenden Schutzbedürftigkeit festgesetzt. Das SO2 kann aufgrund seiner Nutzungscharakteristik ebenfalls dem Schutzbedürfnis eines allgemeinen Wohngebiets zugeordnet werden. Gleiches gilt für die nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Im Gutachten wurden gewerbliche Lärmquellen und mögliche Lärmbelastigungen durch den Verkehr untersucht:

#### *Gewerbe (Lebensmitteleinzelhandel)*

Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung liegt noch keine detaillierte Planung des geplanten Lebensmitteleinzelhandels vor. Auch bezüglich der vorgesehenen Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels können noch keine genauen Angaben zugrunde gelegt werden. Maximal ist eine Verkaufsfläche bis zu 1200 m<sup>2</sup> angedacht. Im späteren Planungsverlauf kann es jedoch auch zu einer Erweiterung der Verkaufsfläche kommen. Bezüglich der schalltechnischen Verträglichkeit mit der umliegenden Bebauung wird ein beispielhafter Betrieb eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1200 m<sup>2</sup> für die schalltechnische Untersuchung herangezogen. Der so modellierte Lastfall kann als schalltechnischer Ansatz zur sicheren Seite angesehen werden, da hinsichtlich der berücksichtigten Schallquellen Abschätzungen zur sicheren Seite eingerechnet werden. Eine eventuelle Reduktion der Verkaufsfläche im späteren Planungsverlauf wirkt sich aus schalltechnischer Sicht positiv auf die umliegende Bebauung aus. Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Zuge einer detaillierten Schallimmissionsprognose zum geplanten Betrieb nachzuweisen.

Die Betriebszeiten werden werktags von 6.00 bis 22.00 Uhr angenommen. Ein nächtlicher Betrieb ist nicht vorgesehen. Anlieferungen finden außerhalb der Ruhezeiten in der Zeit zwischen 7.00 und 20.00 Uhr statt.

Die Netto-Verkaufsfläche<sup>1</sup> (NVF) ist mit ca. 1000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Berechnung der Schallemission von Stellplätzen an Einkaufsmärkten erfolgt entsprechend des Standardansatzes für kleine Verbrauchermärkte der Parkplatzlärmstudie (PLS). Es wird



angenommen, dass die Stellplatzoberfläche in den Fahrgassen und die Bereiche um die Sammelstationen der Einkaufswagen mit Pflastersteinen ausgeführt werden. Zudem wird erfahrungsgemäß angenommen, dass 75% der Kunden einen Einkaufswagen nutzen.

Die Anlieferung von Waren erfolgt mittels Lkw. Dabei sind einzelne Lkw mit Kühlaggregaten ausgestattet. Pro Tag können von bis zu 4 Anlieferungen durch Lkw ausgegangen werden. Davon werden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung 2 Lkw mit Kühlaggregaten berücksichtigt. Die Anlieferung erfolgt tags zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr über die fahrzeugeigenen Ladebordwände der Lkw mittels Palettenhubwagen oder Rollcontainern. Des Weiteren wird tags außerhalb der Ruhezeit ein Lkw zur Müllentsorgung berücksichtigt. Der Standort der haustechnischen Anlage wird mittig auf dem Dach des Supermarktes angenommen.

#### *Verkehr*

Die in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigenden Verkehrsgeräuschemissionen untergliedern sich in Straßen- und Schienenverkehrsemissionen, sowie Emissionen des P+R Parkplatzes Südblick.

Bezüglich der Unter- bzw. Überschreitungen der Richtwerte durch die ermittelten Lärmquellen kommt die Lärmuntersuchung zu folgenden Ergebnissen:

#### *Gewerbe/außerhalb des Plangebietes (Ortsteil Biestow)*

Durch den beispielhaften Betrieb eines Lebensmitteleinzelhandels an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes tags sowie nachts keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten.

#### *Gewerbe/innerhalb des Plangebietes*

An allen Fassaden werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbanes Gebiet (MU) von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten.

#### *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

An allen Fassaden werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. Es ergeben sich tags maximale Beurteilungspegel von 54 dB(A) und in der Nacht maximale Beurteilungspegel von 5 dB(A).

#### *Sonstiges Sondergebiet SO1*

An allen Fassaden des Gebäudes entsprechend des Baukonzeptes werden die für das Sondergebiet „Gewerbe“ analog zum Urbanen Gebiet (MU) hergezogenen Orientierungswerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten. Es werden tags maximale Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts prognostiziert.

#### *Sonstiges Sondergebiet SO2*

An allen Fassaden des Gebäudes entsprechend des Baukonzeptes werden die für das Sondergebiet „Servicewohnen“ analog zum Allgemeinm Wohngebiet (WA) hergezogenen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. Es werden tags maximale Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts prognostiziert.

#### *Maßnahmen Gewerbe*

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind in der weiteren Planung des Einzelhandels zu berücksichtigen und sind in der vorliegenden Untersuchung bereits berücksichtigt:

a) Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten sind werktags auf die Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu beschränken.

b) Lieferzeiten

Die Lieferzeiten sind werktags auf die Tageszeit zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zu beschränken.

c) Haustechnik:

Eine konkrete Planung liegt zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden schalltechnischer Untersuchung nicht vor. Es wird empfohlen, die Standorte der haustechnischen Anlagen auf dem Gebäudedach in größerer Entfernung zu Fenstern der darüberliegenden Stockwerke zu positionieren.

d) Ladezone

Die Ladezone ist einzuhausen. Die Außenbauteile Wand und Dach müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R'w \geq 30$  dB aufweisen. Die Einhausung ist im Bereich des Bodens und des Hausanschlusses fugendicht auszuführen. Die Decke der Einhausung ist raumseitig schallabsorbierend zu bekleiden. Es ist ein schallabsorbierendes Material mit einem Schallabsorptionsgrad  $\alpha_w \geq 0,80$  (125 bis 4000 Hz) anzubringen. Es ist ein breitbandig schallabsorbierendes Material zu wählen, dass auch im tieferen Frequenzbereich um 125 Hz ein gutes Schallabsorptionsvermögen ( $\alpha \approx 0,5 - 0,6$ ) aufweist.

Die vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen können auf Grund eines fehlenden bodenrechtlichen Bezuges und der entsprechend mangelhaften Rechtsgrundlage nicht im weiteren Verlauf des Bauleitverfahrens festgesetzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist durch eine konkrete Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten eingehalten werden.

### *Verkehr*

#### *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

Tags wird an einzelnen Fassaden von Gebäuden entsprechend der Gebäudeanordnung des städtebaulichen Entwurfes der Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) innerhalb des Plangebietes überschritten. Es werden tags maximale Beurteilungspegel von 63 dB(A) prognostiziert. Der Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 8 dB überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) ebenfalls an einzelnen Fassadenabschnitten überschritten. Es werden nachts maximale Beurteilungspegel von 56 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird um bis zu 11 dB überschritten. Des Weiteren sind für Außenwohnbereiche an Fassadenabschnitten mit Beurteilungspegeln am Tage größer 55 dB(A) Überschreitungen der Orientierungswerte auf den Außenwohnbereichen erwarten.

#### *Sonstiges Sondergebiet SO1*

Tags wird an allen Fassaden des Gebäudes entsprechend des Bebauungskonzeptes für das Sondergebiet „Gewerbe“ der analog zum Urbanen Gebiet (MU) hergezogene

Tages-Orientierungswert von 63 dB(A) eingehalten. Es werden tags maximale Beurteilungspegel von 59 dB(A) prognostiziert.

In der Nacht wird der analog zum Urbanen Gebiet (MU) hergezogene nächtliche Orientierungswert von 50 dB(A) in Teilbereichen der südlichen Fassade überschritten. Es werden nachts maximale Beurteilungspegel von 51 dB(A) prognostiziert. Der heranzuziehende nächtliche Orientierungswert von 50 dB(A) wird um bis zu 1 dB überschritten.

#### *Sonstiges Sondergebiet SO2*

Tags wird an einzelnen Fassaden von Gebäuden entsprechend der Gebäudeanordnung des städtebaulichen Entwurfes der Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) innerhalb des Plangebietes überschritten. Es werden tags maximale Beurteilungspegel von 58 dB(A) prognostiziert. Der Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) wird um bis zu 3 dB überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) ebenfalls an einzelnen Fassadenabschnitten überschritten. Es werden nachts maximale Beurteilungspegel von 50 dB(A) prognostiziert. Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird um bis zu 5 dB überschritten. Des Weiteren sind für Außenwohnbereiche an Fassadenabschnitten mit Beurteilungspegeln am Tage größer 55 dB(A) Überschreitungen der Orientierungswerte auf den Außenwohnbereichen erwarten.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen an einzelnen Fassadenabschnitten sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärmimmissionen erforderlich.

Die folgenden Maßnahmen sind Bestandteil des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z. B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die im Beiplan dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit nächtlichen Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) (entspricht einem nächtlichen maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel  $L_{a,res} \geq 63$  dB(A)) ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der keine Beurteilungspegel größer 50 dB(A) prognostiziert werden, oder ein

ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungselemente) sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung ein Beurteilungspegel  $L_r = 50 \text{ dB(A)}$  eingehalten wird.

Außenwohnbereiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicewohnen mit Beurteilungspegeln  $L_r > 59 \text{ dB(A)}$  am Tage dürfen nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem  $59 \text{ dB(A)}$  tags eingehalten sind.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von  $L_r = 59 \text{ dB(A)}$  eingehalten ist.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

## **6. Sonstiges**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bereich des östlichen Plangebietsrandes ein Bodendenkmal bekannt, das allerdings schon zu großen Teilen durch bestehende Nutzungen überprägt ist. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist 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.

Weitere naturschutzrechtliche Hinweise finden sich auf der Planzeichnung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Teil 2 - Umweltbericht

Der Umweltbericht, als gesonderter Bestandteil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzliche Hinweise und Schutzmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Es wird auf das separate Dokument des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf verwiesen (Büro Umwelt & Planung Schoppmeyer/Lebahn).

Gemeinde Papendorf, den .....

.....  
Der Bürgermeister