

# STADT BÜTZOW



**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6  
"Pflegeheim Am Schloß – Haus II"  
in Bützow**

**Begründung**

**Entwurf**

**Februar 2018**

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6**

### **“Pflegeheim Am Schloss – Haus II“ in Bützow, Wismarsche Straße**

für das Gebiet der Gemarkung Bützow, Flur 7, Flurstück 62/5 und Teilfläche aus 60/2 – zwischen der Wismarschen Straße im Süden und dem Bützower See im Norden, westlich des Grundstückes Wismarsche Straße 1 (Villa Rose)

---

## **Begründung zur Satzung - Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	4
1.2. Standortuntersuchung .....	4
1.3. Rechtsgrundlagen .....	6
1.4. Planungsgrundlagen .....	6
<b>2. Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>6</b>
2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	7
2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock .....	7
2.3. Flächennutzungsplan .....	8
<b>3. Plangebiet .....</b>	<b>8</b>
3.1. Geltungsbereich .....	8
3.2. Bestand .....	8
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>9</b>
4.1. Vorhabenplanung .....	10
4.2. Art der baulichen Nutzung .....	10
4.3. Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.4. überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.5. Verkehrserschließung .....	12
4.6. Technische Ver- und Entsorgung .....	12
4.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	12
4.8. Grünflächen .....	12
4.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	13
<b>5. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Immissionsschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung .....</b>	<b>14</b>
<b>8. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>15</b>
<b>9. Hinweise .....</b>	<b>15</b>

**besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht**

---

**Anlagen:**

1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, Stand  
16.10.2017
  2. Kartierbericht Flora / Fauna  
biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, Stand  
30.06.2017
  3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, Stand  
15.10.2017 incl. Anlage 1 vom 15.02.2018
  4. Empfehlungen für die Hochwasservorsorge  
biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, Stand  
21.02.2017
-

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 bildet der vom Grundstückseigentümer gestellte Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Antragsteller plant auf dem Flurstück 62/5 der Flur 7 Gemarkung Bützow die Errichtung eines Pflegeheimes mit 80 Plätzen. Die Kosten des Planverfahrens inklusive erforderlicher Gutachten sowie anfallender Planungs-, Erschließungs- und Vermessungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Auf Grundlage des im Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschriebenen Vorhabens fasste die Stadtvertretung am 08.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloß – Haus II“.

Der Vorhabenträger betreibt seit 2014 in Bützow ein Pflegeheim am Schloßplatz – „Pflegeheim am Schloss“. Der Standort erstreckt sich vom Schloßplatz entlang des Warnowarmes.

Der Komplex umfasst das sanierte Hauptgebäude, ergänzt durch neue eingeschossige Wohnbereiche mit 50 Einzelzimmern. Es stehen großzügige Gemeinschaftsräume und im Außenbereich parkmäßig gestaltete Anlagen, auch entlang der Warnow, für die Betätigung und Freizeitgestaltung der Bewohner zur Verfügung. Die Versorgung erfolgt über eine eigene Küche. Durch die zentrale Lage bestehen für die Bewohner kurze Wege in die Innenstadt, so dass ein großer Erhalt der Selbständigkeit und die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben möglich sind.

Die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen besteht in Bützow und aus dem Umland weiterhin. Eine Erweiterung des Standortes am Schloßplatz selbst ist nicht möglich. Ein neuer Standort sollte jedoch im Umfeld des Standortes Schloßplatz liegen, um Betreuung, Pflege, Versorgung u.a. mit zu nutzen und zu koordinieren. Die Standortvorteile der innerstädtischen Lage und guten naturräumlichen Einbindung sind von entscheidender Bedeutung für das Wohlbefinden der Bewohner des Pflegeheimes.

### **1.2. Standortuntersuchung**

Es wurden 2016 verschiedene Standorte geprüft. Dazu wurden die Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt, hier das Amt für Kreisentwicklung / Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung (SG RB), das Umweltamt mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), der Unteren Wasserbehörde (UWB) sowie der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB).

Die städtebaulichen und funktionellen Anforderungen an Standorte für altersgerechtes Wohnen und Pflegeheime sind bei der Standortfindung maßgeblich:

- innerstädtische bzw. innenstadtnahe Lage
- Nähe von Einkaufseinrichtungen und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Fläche mindestens 1 ha für ausreichend Aufenthaltsflächen außen
- kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen
- fußläufige Verbindung in die Innenstadt
- gute verkehrliche Erreichbarkeit

Es wurden mögliche innerstädtische oder innenstadtnahe Standorte betrachtet. Eine Fläche im Bereich der ehemaligen Möbelwerke am Bützower See (ca. 1,5 ha) wird gegenwärtig durch das DRK Güstrow für altersgerechte Wohnungen entwickelt, so dass dieser Bereich nicht mehr zur Verfügung steht.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Standorte näher untersucht, die den genannten Anforderungen entsprechen.

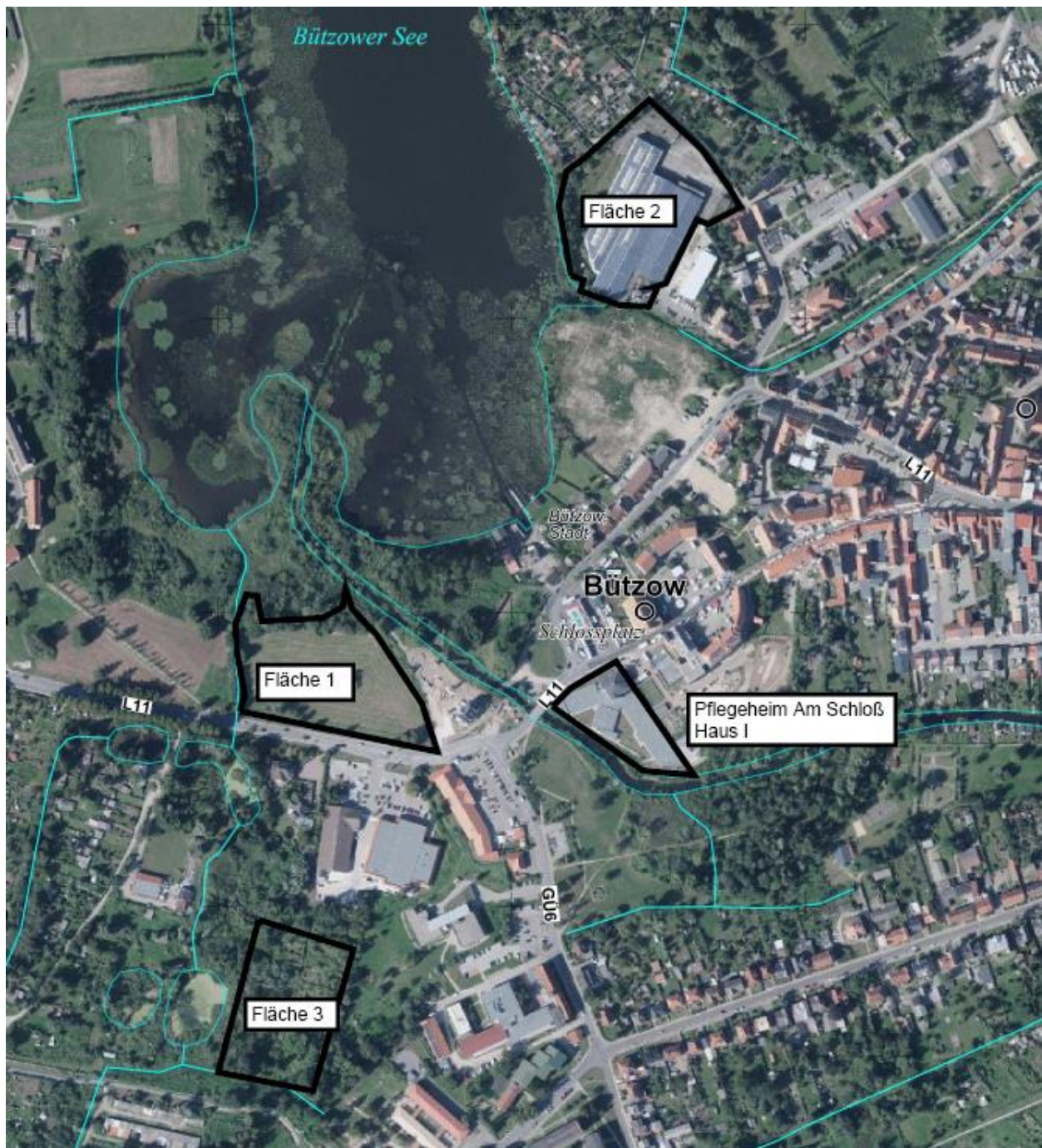


Abb. 1 – Standortuntersuchungen

GeoBasis-DE/M-V 2017

Die Fläche 1 wurde nach Auswertung der Stellungnahmen favorisiert. Für die Flächen 2 und 3 sind zwar geringere Eingriffe in die Umwelt festzustellen, sie stehen jedoch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Nur die Fläche 1 steht kurzfristig zur Verfügung, verbunden mit den zu klärenden naturschutz- und wasserrechtlichen Anforderungen. Mit der angrenzenden Lage zum Altstadtbereich und der Nähe zu dem bestehenden Pflegeheim wird jedoch eine städtebaulich integrierte Lage erreicht. Die Nähe zu Einkaufseinrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist gegeben. Die Stadt als Eigentümer des Grundstückes veräußert dieses an den Investor.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Errichtung eines Pflegeheimes mit 80 Plätzen einschließlich der dazugehörigen Gemeinschafts- und Sozialräume als Ergänzung zum bestehenden Pflegeheim Am Schloss Haus I geplant.

### 1.3. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

### 1.4. Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Bützow haben auf ihrer Sitzung am 08.05.2017 auf Antrag des Investors den Aufstellungsbeschluss gefasst, für das Gebiet „Pflegeheim Am Schloss II“ an der Wismarschen Straße in Bützow einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros WAGNER / WEINCKE INGENIEURE aus Güstrow vom 18. Oktober 2017. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Gebäude, Straßen, Nutzungsartengrenzen und Gehölzflächen nach. Der sonstige Gehölzbestand, die befestigten Flächen, sonstige Gebäude und Anlagen und die verkehrliche Anbindung wurden aus dem Luftbild übernommen bzw. durch Ortsbegehung ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:750 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Bützow liegt im Landkreis Rostock, ca. 42 km südlich von Rostock und ca. 19 km westlich von Güstrow. An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinden Klein Belitz, im Osten die Gemeinde Zepelin und im Süden die Gemeinden Dreetz und Tarnow sowie im Westen die Gemeinden Rühn, Steinhagen und Bernitt.

Die Stadt Bützow hatte Ende 2015 7.848 Einwohner. Zum Stadtgebiet mit ca. 39,71 km<sup>2</sup> Fläche gehören die Ortsteile Parkow, Horst und Wolken.

Bützow ist Sitz der Amtsverwaltung Bützow-Land, zu der die Gemeinden Baumgarten, Bernitt, Dreetz, Jürgenshagen, Klein Belitz, Penzin, Rühn, Steinhagen, Tarnow, Warnow und Zepelin

gehören. Als Grundzentrum hält Bützow seit Jahren Einrichtungen der Grundversorgung vor und verfügt über eine gute Infrastruktur.

### **2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LREP M-V) gilt seit 27.05.2016. Bützow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und gleichzeitig in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Flächen entlang der Warnow bis an die Bahnstrecke ran sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassersicherung.

Bützow liegt als Grundzentrum in einem ländlich geprägten Raum und gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Güstrow. Damit ist in Bützow die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren, wobei hier vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen genutzt werden sollen.

Ein Ziel der Raumordnung ist, dass Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung in den zentralen Orten zu errichten sind.

Auszug LREP M-V:

*Die Weiterentwicklung der Pflegestruktur muss sich an der Bedarfslage der regionalen Pflege- und Altenhilfeplanung orientieren und in der Lage sein, nachhaltige Struktureffekte für die pflegerische Versorgung in der jeweiligen Region zu erzeugen. Das schließt ein, dass die Strukturen in regional vernetzte Versorgungs- und Hilfestrukturen eingebettet sind, die nachhaltig Bestand haben. Das beinhaltet u.a. die Sicherung der infrastrukturellen Anbindung, der Arzt- und Pflegedienste, der Fachkräfteentwicklung und der wirtschaftlichen Kostenstrukturen, die Steigerung des Ambulantisierungsgrades, die Stärkung der Selbsthilfestrukturen, die Einrichtung ehrenamtlicher Netzwerke etc.*

*Raumbedeutsame Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen (überörtliche Bedeutung) sind bedarfsorientiert städtebaulich integriert und möglichst in günstiger Zuordnung zu Infrastruktureinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs in Zentralen Orten zu errichten.*

Mit der geplanten Pflegeeinrichtung in der Altstadt von Bützow wird dem Ziel der Raumordnung entsprochen. Der Standort befindet sich im Innenstadtbereich, unweit von Einkaufseinrichtungen, Arztpraxen, Apotheke etc.

### **2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) gilt seit August 2011. Danach liegt Bützow in einem Tourismusentwicklungsraum (Tourismusschwerpunktraum im Binnenland), einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und durch die Lage an der Warnow in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Zu den Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet liegt eine Untersuchung von biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, Stand 21.02.2017 „Empfehlungen für die Hochwasservorsorge“ vor. In dieser wurde festgestellt, dass bei Beachtung und Umsetzung der Empfehlungen zum Hochwasserschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 die Überschwemmungsgefahr weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock wurde ein Antrag auf Ausnahme zum Bauen im Überschwemmungsgebiet gestellt.

Die Altstadt von Bützow ist von dem Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ (Stand 03.12.2007) umgeben. Die Bereiche um Bützow sind als Gebiet mit besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers (gering ausgeprägte Schutzfunktion der Deckschichten) eingestuft.

Die Stadt Bützow ist als Grundzentrum eingestuft und hält verschiedene Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor (u.a. Krankenhaus, Fachärzte für Allgemeinmedizin und andere Fachrichtun-

gen, Zahnärzte). Als Grundsatz der Raumordnung ist die Grundversorgung mit Leistungen der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang sicherzustellen, sowohl qualitativ als auch quantitativ, und auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Der Innenentwicklung ist durch Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang einzuräumen.

Die regionale Bevölkerung wird sich bis 2030 deutlich zugunsten der älteren Generation verändern. Der Anteil der 65-jährigen und Älteren wird von jetzt ca. 20 % auf ein Drittel (33 %) ansteigen. Darauf muss in der Entwicklung der Daseinsvorsorge im Bereich Gesundheit und Soziales reagiert werden.

Die bestehende und die geplante Pflegeeinrichtung im Bereich des Schloßplatzes sind sowohl Angebot für die pflegebedürftige Bevölkerung aus Bützow selbst, aber auch aus dem Umland, der Region.

### **2.3. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Grünflächen aus. Die Allee entlang der Wismarschen Straße ist als geschützter Landschaftsbestandteil eingestuft. Die Flächen grenzen im Süden unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Landesstraße 11 (Wismarsche Straße). Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserfassung III für das Wasserwerk Bützow - erweiterte Schutzzone.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloss II“ geändert, hier die 9. Änderung.

## **3. Plangebiet**

### **3.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bützow, Flur 7 das Flurstück 62/5 und eine Teilfläche des Flurstücks 60/2 (Landesstraße 11). Die Fläche ist ca. 1,5 ha groß. Der Standort liegt an der Wismarschen Straße, westlich angrenzend an das Grundstück Wismarsche Straße 1 „Villa Rose“. In Richtung Bützower See begrenzt der uferbegleitende Gehölzbestand das Plangebiet.

Eigentümer des Flurstückes 62/5 ist der Investor.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche sowie die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen befinden.

### **3.2. Bestand**

Der Standort befindet sich westlich des Schloßplatzes, ca. 200 m entfernt von dem Pflegeheim Am Schloß Haus I.

Das Plangebiet (Flurstück 62/5) grenzt unmittelbar an die Wismarsche Straße (Flurstück 60/2). Im Osten wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt, der in den Bützower See entwässert und an den sich das bebaute Grundstück Wismarsche Straße 1 (Villa Rose) anschließt. Im Westen wird das Plangebiet ebenfalls durch einen Graben begrenzt, grabenbegleitend auf der westlichen Seite mit Kopfweiden bestanden. Auch dieser entwässert in den Bützower See. In Richtung Bützower See ist auf dem Grundstück Gehölzbestand (Hochstaudenfluren, Weidengebüsche und Bruchwald) vorhanden, der sich bis zum Ufer erstreckt. Der Bruchwaldbestand ist gemäß Feststellung des zuständigen Forstamtes Schlemmin nicht als Wald einzustufen.

Das Plangebiet wird bis an den Gehölzbestand gegenwärtig als Mahdgrünland (Naßwiese) bewirtschaftet und ist als Biotop nach § 20 NatSchAG M-V eingestuft (Naßwiese mit Feuchtgebüsch, Hochstaudenflur und Feldgehölze). Zur Wismarschen Straße verläuft parallel ein schmaler Grünstreifen, in dem sich im westlichen Bereich einige Erlen befinden, die abgenommen werden. Die Wiese liegt ca. 1,30 m unter Straßenniveau.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nordwestlich an dem Graben eine Weide, die erhalten bleibt. Die mitten im Plangebiet stehende mehrstämmige Weide (gebrochen) wird abgenommen.

Eine unbefestigte Zufahrt auf das Flurstück von der Wismarschen Straße besteht in der südöstlichen Ecke.

Vor dem Flurstück verläuft straßenbegleitend eine neu angelegte Winterlinden-Baumreihe mit einzelnen alten Winterlinden, die unter den Alleenschutz fällt. Im Bereich der geplanten Zufahrt von der Wismarschen Straße sind Bäume abzunehmen.

Im Plangebiet verlaufen in ca. 6,00 m Entfernung von der Flurstücksgrenze parallel zur Wismarschen Straße eine Mitteldruckgasleitung der HanseGas GmbH und eine Schmutzwasserdruckrohrleitung des WAZ Bütow-Güstrow-Sternberg, die bestehen bleiben. Die SW-Leitung hat beidseitig einen 2,00 m breiten Schutzstreifen und ist im Grundbuch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und bepflanzt werden. Die Trinkwasserleitung DN 225St/250 PE-HD verläuft im Pflanzstreifen entlang der Wismarschen Straße und bleibt bestehen.

In ca. 5,00 m Entfernung von der Straßenkante verläuft ein nicht mehr in Betrieb befindlicher Fernwärme Kanal der Möbelwerke. Soweit erforderlich, wird dieser zurückgebaut.

Der in der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindliche Festpunkt (Nivellementpunkt 2. Ordnung) ist zu erhalten. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarke darf nicht gefährdet werden. Bei notwendigen Maßnahmen am geodätischen Festpunkt ist das Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu beteiligen.

Das Plangebiet wird von den Gewässern 2. Ordnung 6K4 (Westseite) und 6K17 (Ostseite) begrenzt, für die die Bewirtschaftung innerhalb des Plangebietes zu sichern ist.

An den westlichen Graben schließt sich eine mit dem Standort vergleichbare Naßwiese an. Von der Gehölzkante im Plangebiet erstreckt sich der Bruchwald ca. 100 m nach Norden bis zum Ufer des Bützower Sees. An den östlichen Graben grenzen bis zu den bebauten Grundstücken vor dem Rühner Tor Grünflächen an, auf denen sich Gehölze, Wiesenbereiche und ein Graben befinden. Die Wismarsche Straße ist zweispurig ausgebaut mit ausgeschildertem beidseitigen Geh- Radweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes befinden sich ein EDEKA- ein ALDI – und ein PENNY – Markt, ein Getränkemarkt sowie eine Arztpraxis.

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ und in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Zum Schutz der Trinkwasserschutzzone sind Ableitungen von wassergefährdenden Stoffen über Rohrleitungen und Vorflutsystemen ausgeschlossen. Teile des Plangebietes liegen im 50 m – Gewässerschutzstreifen.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

#### **4. Planinhalt**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

---

#### 4.1. Vorhabenplanung

An dem Standort soll ein Pflegeheim mit 80 Einzelzimmern entstehen. In dem langgestreckten Baukörper entlang der Wismarschen Straße sind in dem Mittelbau der zweigeschossige Eingangsbereich mit großzügigem Foyer im Erdgeschoss, Büro, Aufenthalts – und Sanitärräume im Obergeschoss untergebracht. Beidseitig sind die Wohnbereiche angegliedert. Nach Norden entwickeln sich strahlenförmig vier eingeschossige Baukörper mit den Wohnbereichen, die jeweils mit einem verglasten Aufenthaltsraum vor den Gehölzflächen abschließen. Die Wohnbereiche sind jeweils mittig mit einem Flur erschlossen, an dem die Einzelzimmer liegen.

Das Küchengebäude ist im Zufahrtsbereich im Osten als zweigeschossiges Gebäude angeordnet. Im Obergeschoss sind Aufenthalts- und Sanitärräume vorgesehen.

Östlich des Küchengebäudes sind der Anlieferbereich und Stellplätze sowie die Überfahrt zum angrenzenden Grundstück der Villa Rose geplant.

Um die Wohnbereiche führen Wege. Die verbleibenden Flächen sollen parkartig gestaltet werden, in die eine Wasserfläche eingebunden werden soll.

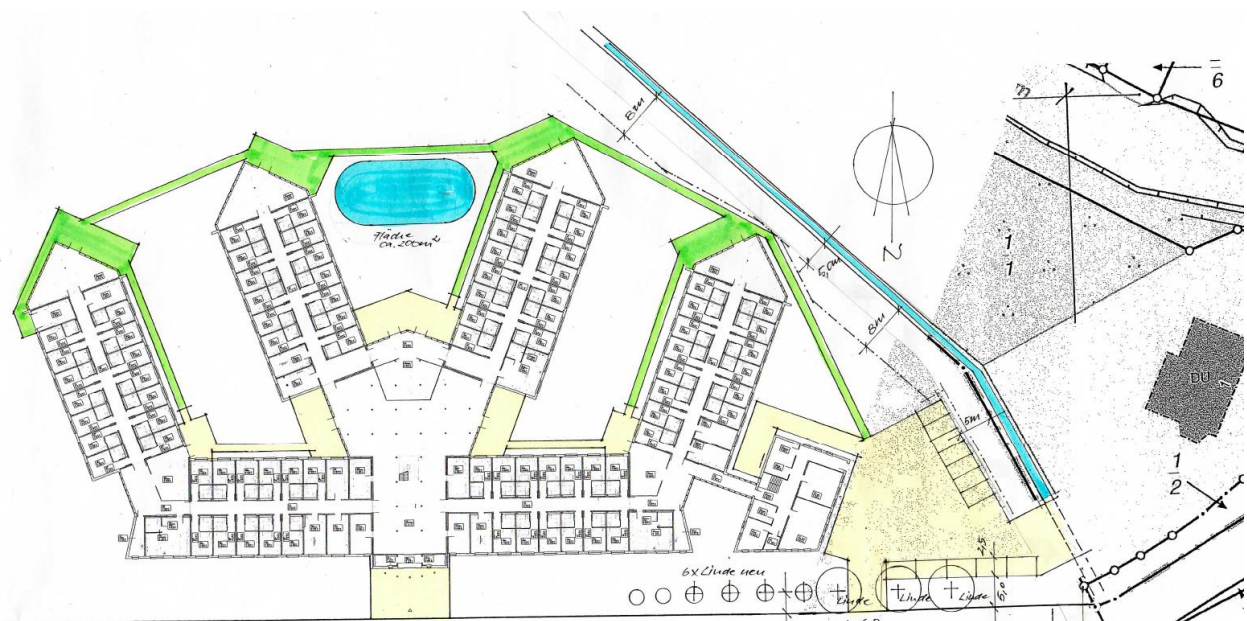


Abb. 2 Lageplan

#### 4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ein sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“ nach § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zulässig ist ein Pflegeheim mit den dazugehörigen Einrichtungen für die Verwaltung und Versorgung, die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung.

Im Rahmen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind aber nur Vorhaben zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Allerdings besteht die Möglichkeit den Durchführungsvertrag zu ändern oder einen neuen abzuschließen.

### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmen nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen

#### Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den geplanten Gebäuden unter anderem auch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Entsprechend der vorliegenden Gebäude- und Außenanlagenplanung wird für das Sondergebiet eine max. Grundfläche von 6.400 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Wasserfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Geschossigkeit und Traufhöhe

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung wird nach § 20 Abs. 1 BauNVO im den betreffenden Abschnitten der Wismarschen Straße für den Eingangs-/Verwaltungs- und den Küchenbereich eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Für die in Richtung See angeordneten Wohnbereiche und verbleibenden Bereiche entlang der Wismarschen Straße erfolgt die Festsetzung einer maximalen Eingeschossigkeit. Gemäß § 87 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind gefährdete Bauteile entsprechend hoch und sicher auszuführen. Sie sollten 0,3 ...0,5 m über dem HW100 liegen. Das HW100 (hundertjähriges Hochwasser) liegt für den Bützower See bei 1,82 m NHN. Daher wird die Oberkante Erdgeschoßfußboden mit 2,40 m NHN festgesetzt (nach Gutachten mindestens 2,32 m NHN).

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dient die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe. Das Höchstmaß bestimmt sich aus der Traufhöhe als Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut eines Gebäudes. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden. Die Traufhöhen wurden für die unterschiedlich hohen Gebäudebereiche festgesetzt.

### 4.4. überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Vorhabengebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden sich die geplanten Gebäude und Anlagen. Die straßenseitige Baugrenze wurde so festgesetzt, dass der Schutzstreifen der Schmutzwasserdruckrohrleitung außerhalb liegt.

Der 5,00 m breite Freihaltebereich ab Böschungsoberkante entlang der Gräben ist von baulichen Anlagen und Anpflanzungen für eine maschinelle Bewirtschaftung freizuhalten. Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zuwegung zu beiden Gräben ist zu sichern.

#### **4.5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt von der Wismarschen Straße (Landesstraße 11). Gemäß Schreiben des Straßenbauamtes Stralsund vom 31.08.2017 wird eine Zufahrt im Abschnitt 200, km 0,075 rechts befürwortet. Die Anbindung ist nur für rechtseinbiegende und rechtsabbiegende Kraftfahrzeuge zulässig. Die Zufahrt ist entsprechend baulich zu gestalten. Der übrige Bereich entlang der Wismarschen Straße wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Straßenbauverwaltung sind rechtzeitig vor Baubeginn die Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dabei ist das Sichtfeld für das Einbiegen in die L 11 nachzuweisen.

Dafür ist die Zufahrt am km 0,035 zurückzubauen (Zufahrt Villa Rose). Die Zufahrt auf das Grundstück Villa Rose erfolgt dann über die neue Zufahrt in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über den in diesem Bereich zu verrohrenden Graben.

Die Anlieferungsfläche für das Küchengebäude und die Stellplätze werden im Zufahrtsbereich von der Wismarschen Straße angeordnet. Die weiterführenden Wege um die einzelnen Gebäudeteile werden als Flucht- und Rettungswege genutzt und befestigt (teilversiegelt).

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung ist die Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück 95/2 für das Flurstück 1/3 der Flur 9 (Zufahrt Villa Rose) nachzuweisen.

#### **4.6. Technische Ver- und Entsorgung**

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung und die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die Leitungsnetze des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg. Es ist ein Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 225 St/250 PE-HD in der Wismarschen Straße möglich.

Die Gasversorgung ist über das Leitungsnetz der HanseGas GmbH, die Elektroenergieversorgung über das Netz der WEMAG AG gegeben. Die elektrotechnische Erschließung ist bei der WEMAG Netz GmbH separat zu stellen. Für die fernmeldemäßige Versorgung des Plangebietes ist ein Anschluss über die Deutsche Telekom GmbH möglich. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist mindestens 4 Monate vor Baubeginn zu beteiligen, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes zu sichern. Eine detaillierte Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Bei der Vodafone Kabel Deutschland GmbH kann eine Anfrage zur Versorgung gestellt werden. Die Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach Wirtschaftlichkeitskriterien.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde den angrenzenden Gräben zuzuführen.

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Rostock.

#### **4.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die Gehölzflächen im nördlichen Plangebiet sind auf Dauer zu erhalten. Die Baumreihe entlang der Wismarschen Straße ist zu erhalten. Für die zwei abzunehmende Bäume östlich der Einfahrt und einem Baum innerhalb der Baumreihe ist Ersatz zu schaffen (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Es ist ein Antrag auf Ausnahme vom Alleenschutz zu beantragen. Der Ersatz für die drei abzunehmenden Bäume erfolgt durch die Pflanzung von 6 Bäumen westlich der Zufahrt.

#### **4.8. Grünflächen**

Die Grünflächen entlang der Gräben sind als Schnittgrünflächen anzulegen.

#### **4.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Westlich und östlich wird das Plangebiet von Gräben begrenzt, die in den Bützower See entwässern. Zur Sicherung der Bewirtschaftung der beiden Gewässer 2. Ordnung 6K4 und 6K17 wird ab Böschungskante ein 5,00 m breiter Streifen für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes gesichert. Der 5,00 m breite Streifen ist für die maschinelle Bewirtschaftung von baulichen Anlagen und Anpflanzungen frei zu halten. Die Zuwegung von der Wismarschen Straße über das Plangebiet ist durch den Vorhabenträger zu sichern.

Für die Mitteldruckgasleitung der HanseGas GmbH und die Abwasserdruckrohrleitung des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Der 2,00 m breite Streifen beidseitig der Leitungstrasse ist von Bepflanzung frei zu halten.

Für die Sicherung der Schmutzwasserleitung ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit eingetragen.

#### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow – Rostock“. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten.

Desweiteren liegt das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“. Der 50 m – Gewässerschutzstreifen zur Temse als Gewässer I. Ordnung wird in die Planzeichnung übernommen.

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Lagefestpunkt. Hier ist in einer kreisförmigen Schutzfläche von 2,00 m keine Überbauung oder Abtragung zulässig. Der Umkreis von 30,00 m, in der keine Sträucher und Bäume gepflanzt werden sollen, wird in die Planzeichnung übernommen. Ein Antrag auf Verlegung ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen beim Amt für Geoinformation, Vermessung- und Katasterwesen zu beantragen.

#### **6. Immissionsschutz**

Einwirkungen bestehen durch die Verkehrsbelegung auf der vor dem Plangebiet entlangführenden Landesstraße (L 11) – Wismarsche Straße und der zu den Märkten (Aldi und Edeka) gehörenden gegenüberliegenden Parkplätze sowie weiter östlich die Parkplätze des Penny- und Getränkemarktes einschließlich deren Anlieferungen.

Nach DIN 18005/TA Lärm gelten folgende Orientierungswerte für Krankenhäuser und Pflegeanstalten:

tags	45 dB(A)	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts	40 dB(A) bzw. 35 dB(A)	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Dem vorliegenden Lärmgutachten von Februar 2018 liegen die prognostizierten Verkehrsdaten des Büros Merkel Ingenieur Consult für das Jahr 2025 zugrunde, die im Rahmen des Umbaus des Verkehrsbereiches „Vor dem Rühner Tor“ ermittelt wurden. Die vom LUNG M-V für den östlichen Abschnitt der L 11 im Jahr 2016 ermittelten Verkehrsdaten (10.670 Kfz/24h) liegen unter diesen prognostizierten Verkehrszahlen.

Der Parkplatzverkehr von den Verbrauchermärkten Edeka und Aldi sowie des Penny – und Getränke – Marktes einschließlich des Anlieferverkehrs wurde in der Gesamtheit gewertet. Ausgegangen wurde von 123 Pkw – Kundenplätzen und Öffnungszeiten von montags bis sonnabends 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr für Aldi und Edeka. Für Penny und den Getränkemarkt wurde von 63 Kundenparkplätzen und Öffnungszeiten von montags bis sonnabends von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr (Penny) und 8.00 Uhr bis 19.00 Uhr (Getränkemarkt) ausgegangen.

Die Anlieferungen zu Penny und dem Getränkemarkt erfolgen von der Straße Am Forsthaus und sind daher nicht emissionsrelevant. Da sich die Ladestationen und die Lüfter von Aldi und Edeka am Ende der Märkte befinden, und damit zum VE-Plangebiet Nr. 6 abgeschirmt sind, sind diese nicht emissionsrelevant. Für die Anlieferung wurden beim Edeka – Markt fünf Lkw – Fahrten pro Tag angenommen, davon eine in den Nachtzeiten, für den Aldi –Markt wurden drei Lkw – Fahrten pro Tag, davon eine nachts angenommen.

Der Beurteilungspegel an der Baugrenze entlang der Wismarschen Straße überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm tags um 19 dB und nachts um 14 dB. Auch bei den außenliegenden seitlichen Gebäudeflügeln werden die Orientierungswerte für nachts noch maßgeblich überschritten. Bei den Innenbereichen der sich nach Norden erstreckenden Gebäudeteile überschreitet die Lärmbelastung „nachts“ nur unmaßgeblich oder gar nicht den Orientierungswert von 40 dB(A).

Überschreitungen durch Gewerbelärm (Parkplatzverkehr und Anlieferung Verkaufsmärkte) treten bis zu 3 dB(A) tags und bis 6 dB(A) nachts auf.

Demzufolge sind für die Bereich entlang der Wismarschen Straße und der seitlichen Gebäudeflügel Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Betroffen sind insbesondere die ausschließlich zur Wismarschen Straße orientierten Wohnflügel beidseitig des Eingangsbereiches mit insgesamt elf Zimmern.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Wismarschen Straße (Wand, Wall) sind aus stadtgestalterischen Gründen auszuschließen, zumal diese nur für die elf Zimmer wirksam werden würden, die zur Wismarschen Straße orientiert liegen. Gemäß Lärmgutachten bringt z.B. eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Wismarschen Straße nicht so eine Lärminderung an den Gebäuden, dass von weiteren Lärmschutzmaßnahmen abgesehen werden könnte. Daher wird auf passive Lärmschutzmaßnahmen für eine Lärminderung abgestellt, hier durch baulichen Lärmschutz nach DIN 4109 an den Gebäuden. Es wurden im Teil B-TEXT die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

1. Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w, res}$ in dB		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsäume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 3: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 /9/

2. Passiver Schallschutz im Lärmpegelbereich IV ist mit einer Zwangsbelüftung der zu schützenden Aufenthaltsbereiche zu verbinden.

## 7. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Erschließungsmaßnahmen für die technische Ver- und Entsorgung sowie das Anlegen der Verkehrsflächen, Zufahrten und Zugänge im Plangebiet und die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger realisiert.

Zur Sicherung der Umsetzung des Investitionsvorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bützow und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Sicherung der Zuwegung von der Wismarschen Straße zu den beiden Gräben durch den WBV „Warnow – Beke“ ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Die Kosten für den Ausbau der Anbindung an die L 11 und den Rückbau der vorhandenen Zufahrt (km 0,035 – Abschnitt 200, rechts) sind durch den Vorhabenträger zu tragen und im Durchführungsvertrag zu regeln. Die Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz, der Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz, der Antrag auf Ausnahme zum Bauen im Gewässerschutzstreifen und in der Trinkwasserschutzzone III sind durch die Stadt Bützow bei der unteren Naturschutzbehörde / unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu stellen. Die Befürwortung zu den Anträgen durch die Fachbehörden ist zum Satzungsbeschluss erforderlich.

## **8. Städtebauliche Daten**

<i>Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</i>	<i>ca. 1,5 h</i>
<i>Sondergebietsfläche</i>	<i>10.133 m<sup>2</sup></i>
<i>Verkehrsfläche mit Zugang</i>	<i>814 m<sup>2</sup></i>
<i>Grünflächen</i>	<i>975 m<sup>2</sup></i>
<i>Alleefläche</i>	<i>653 m<sup>2</sup></i>
<i>Bruchwald</i>	<i>2.223 m<sup>2</sup></i>

## **9. Hinweise**

### **Stellungnahme HanseGas GmbH vom 28.12.2017**

*Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind gesondert zu klären. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei Erschließungsplanung und den Bauarbeiten zu berücksichtigen..*

### **Stellungnahme der WEMAG AG vom 09.01.2018**

*Bei allen Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Versorgungsanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.*

### **Stellungnahme StALU Mittleres Mecklenburg vom 31.01.2018**

*Die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die Gräben ist mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen. Bei Baumaßnahmen anfallende Überschusssböden bzw. auf dem Grundstück auf- oder einzubringendes Bodenmaterial ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.*

*Bohrungen im Zuge der Baugrunderschließung sind dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – zu melden.*

### **Landkreis Rostock, untere Bodenschutzbehörde vom 16.01.2018**

*Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Böden oder Alttablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen, so sind diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen und dürfen nicht zur Bodenverfüllung genutzt werden.*

*Bei Baumaßnahmen anfallende Überschusssböden bzw. auf dem Grundstück auf- oder einzubringendes Bodenmaterial ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.*

**Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde vom 11.01.2018**

*Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

Stadt Bützow, .....

.....

Der Bürgermeister