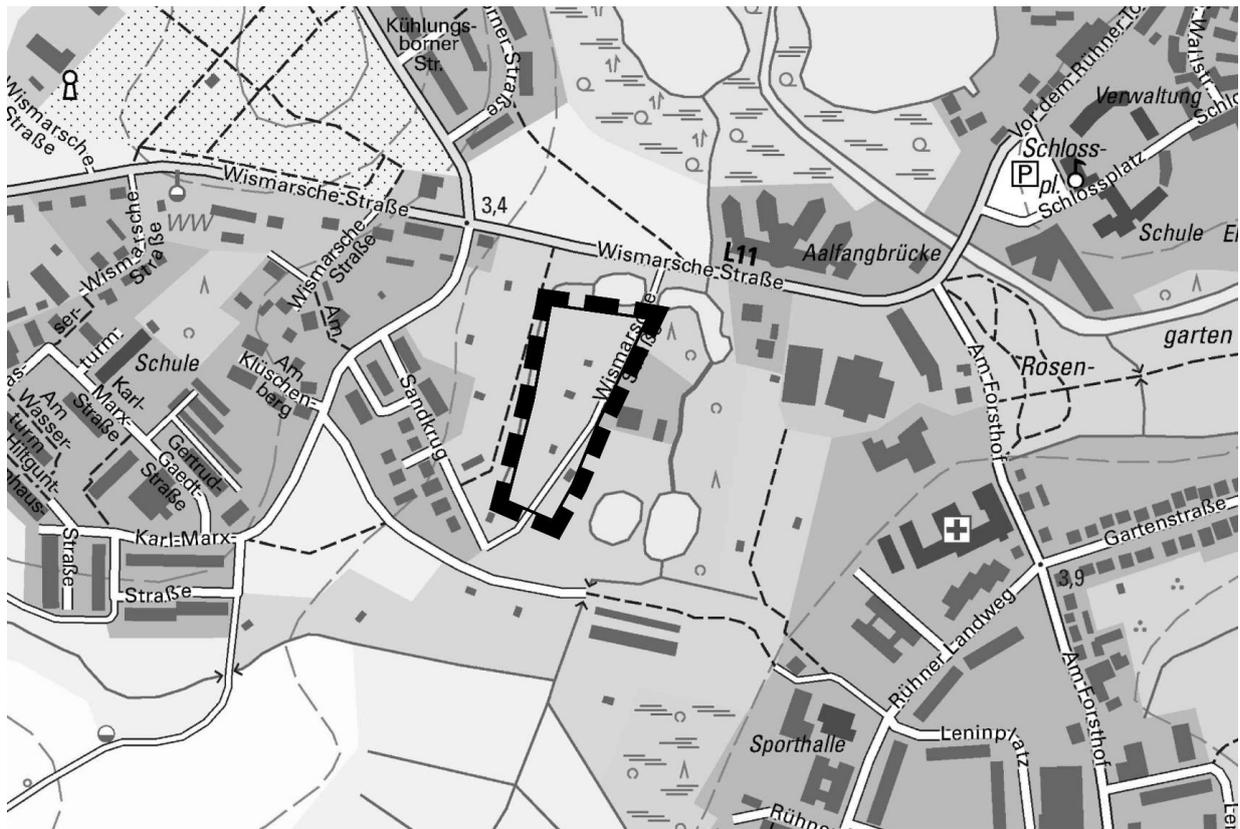


## Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# STADT BÜTZOW

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

### ENTWURF

Bearbeitungsstand 28.10.2022

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b>	
<b>Teil 1 - Begründung</b>	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht und Raumordnung	2
1.4 Planverfahren	4
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>4</b>
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	5
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	5
2.4 Ver- und Entsorgung	5
<b>3. Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>4. Sonstiges</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>6</b>

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8. „Pflegeheim am Schloss – Haus III“.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines weiteren Hauses des Pflegeheims „Am Schloss“ mit 72 Pflegeplätzen, davon 20 Tagespflegeplätze. Daneben soll der Bau einer Wäscherei für den Eigenbedarf ermöglicht werden. Mit dem Aufbau des neuen Pflegeheims sollen 50-60 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die im Bebauungsplan dokumentierten neuen Entwicklungsziele für das Plangebiet entsprechen nicht den Flächenausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bützow. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 ist im Flächennutzungsplan bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ ausgewiesen. Zukünftig wird für das betroffene Gebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird damit entsprochen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet, mit einer Größe von rund 1,2 ha, befindet sich im Westen der Ortslage Bützow, südlich der Wismarschen Straße und östlich der Siedlung am Sandkrug. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 63/23, Flur 8, Gemarkung Bützow.

#### **1.3 Planungsrecht und Raumordnung**

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Rechtsvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in dem Bauleitplan genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Bützow eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte M 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V 2022 sowie der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bützow verwendet.

### Raumordnung:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Stadt Bützow sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2016 und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR M-V) vom 22. August 2011 verankert. In diesen Planwerken werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Bützow ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen.

In seiner Stellungnahme vom 04.02.2022 zur Planungsanzeige stellt das Amt für Raumordnung folgende Programmsätze für die Stadt Bützow in den Vordergrund:

*"Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Stadt Bützow als ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.5 (3)/G 3.1.4 (1) und Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(3) (RREP: Tourismusschwerpunktraum im Binnenland) aus.*

*Teilweise ist das Stadtgebiet als ein Vorranggebiet Hochwasserschutz gemäß LEP-Programmsatz Z 6.2 (1) dargestellt (im RREP MM/R 2011 bereits Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz und überschwemmungsgefährdetes Gebiet entsprechend den Programmsätzen G 5.3 (1) bzw. G 5.3 (3)). Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei den vorliegenden Planungen vor allem die LEP-Programmsätze 4.1 (1), Bauflächen reduzieren, und Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, sowie die RREP-Programmsätze Z 3.2.2 (1), Grundzentren, Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, und G 4.1 (1), Siedlungsentwicklung, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Aufgaben Zentraler Orte sind im LEP-Kapitel 3.2 festgelegt. Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz*

*Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.*

*Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspo-*

*tenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.*

*Entsprechend LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.*

*Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.5 (2), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.“*

Das Amt für Raumordnung kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben, nach Abwägung aller landes- und regionalplanerischen Grundsätze, Belange der Raumordnung nicht entgegenstehen. Es wird jedoch seitens der Raumordnungsbehörde angemerkt, dass im konkreten Einzelfall, angesichts des Vorhandenseins bereits mehrerer solcher Einrichtungen in der Stadt Bützow, im Planverfahren dennoch insbesondere der Bau weiterer vollstationärer Pflegeplätze, unter Berücksichtigung aktueller Bevölkerungsprognosen und eines daraus resultierenden mittel- und langfristigen Bedarfs, hinreichend begründet bzw. in angemessener Weise angepasst werden soll.

Der Stadt ist sich bewusst, dass es sich bereits um den dritten Standort des Betreibers handelt. Weitere Pflegeeinrichtungen sind im Stadtgebiet schon vorhanden. Es handelt sich im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 allerdings nicht um eine klassische Angebotsplanung. Das Planungsrecht gilt nur für das konkrete Vorhaben bzw. für den konkreten Vorhabenträger. Insofern trägt dieser das wirtschaftliche Risiko auf der Grundlage der eigenen Bedarfsabschätzung. Eine qualitative Angebotserweiterung erfolgt durch die Schaffung von Kurzzeit-Pflegeplätzen.

## **1.4 Planverfahren**

Der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die grundlegenden Planungsabsichten und wird zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachgemeinden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Vorhabengebiet umgrenzt die östliche Teilfläche einer bestehenden Kleingartenanlage. Teilweise werden die vorhandenen Parzellen bereits nicht mehr genutzt. Auf anderen Flächen ist eine gärtnerische Nutzung nicht mehr zu erkennen.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an ein Niederungsgebiet an, dass von einem Graben (Zufluss zum nördlich liegenden Gewässer II. Ordnung) durchflossen wird. Entlang des Grabens hat sich teilweise eine gewässerbegleitende Gehölzvegetation

gebildet. Das Vorhabengebiet geht nicht über die Grenzen der Kleingartennutzung hinaus.

Östlich grenzt ein vorhandener Weg an das Plangebiet an. Dieser dient der Erschließung der Kleingartenparzellen, der östlich vorhandenen Grundstücke sowie als Verbindung, vorwiegend für den Fuß- und Radverkehr, zwischen der Straße „Am Sandkrug“ und der Wismarschen Straße (L 11). Die östlich angrenzenden Grundstücke weisen ein- bis zweigeschossiges Wohngebäude sowie eingeschossige Neben- und Wirtschaftsgebäude auf.

Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Teich mit gewässerbegleitenden Gehölzen an.

## **2.2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung besteht im Wesentlichen in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer städtebaulichen Einzelnutzung als Pflegeheim, die aus zwei baulich verbundenen Gebäudekörpern besteht.

Es soll eine Einrichtung entstehen, die 60 - 70 Pflegeplätze beinhaltet, hier wiederum Wohnbereiche mit 2 x 25 Betten und ein Wohnbereich mit 10 – 20 Kurzzeitpflegeplätzen. Die entsprechende Infrastruktur, die zur Versorgung notwendig ist, wird berücksichtigt. Gleichzeitig ist zur Erweiterung des Unternehmens der Aufbau einer eigenen Wäscheaufbereitung notwendig, sodass ein separates Wäschereigebäude entstehen soll, welches baulich in das Pflegeheim integriert wird.

Anstelle der bisherigen Ausweisungen im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ wird für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ dargestellt.

## **2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Pflegeheims erfolgt über den vorhandenen Erschließungsweg an die Wismarsche Straße. Der auszubauende Weg verbleibt auch zukünftig in Trägerschaft der Stadt. Neben dem Pflegeheim werden weitere östlich anliegende Privatgrundstücke über diese Verkehrsfläche erschlossen. Weiterhin besteht eine Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer aus den südwestlich liegenden Wohnsiedlungen über die Wismarsche Straße in Richtung Innenstadt.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks im Plangebiet muss entsprechend der geplanten Nutzung über neue Hausanschlüsse geordnet werden. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Am Sandkrug“ und in der Wismarschen Straße vorhanden.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt.

### **3. Immissionsschutz**

Aufgabe von städtebaulichen Planungen 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.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf das räumliche Umfeld nicht zu erwarten sind. Die Schutzansprüche der benachbarten Wohnnutzungen sowie der westlich liegenden Kleingärten sind vergleichbar zur Nutzung eines Pflegeheims einzuschätzen.

Aufgrund des vergleichbar hohen Verkehrsaufkommens auf der Wismarschen Straße können Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden. Betroffen ist im Wesentlichen der nördliche Gebäudeteil. Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ein Lärmgutachten erstellt.

### **4. Sonstiges**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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.

### **5. Umweltbericht**

Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine vollständige, vorhabenkonkrete Umweltprüfung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung im Parallelverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden,

kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 verwiesen.

Stadt Bützow, den .....

Der Bürgermeister