

Stadt Bützow

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

„Senioren – WG Wolker Chaussee“ für das Gebiet  
östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße

gemäß § 12 BauGB



Begründung

Verfahrensstand:

Stand: Juni 2018

Verfasser : IB Baupartner GbR  
Grüne Straße 1  
18273 Güstrow

Tel./Fax: 03843/7216-0 / 7216-19  
e-Mail: [mail@ib-baupartner.de](mailto:mail@ib-baupartner.de)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b><u>1. Rechtsgrundlagen/ Planungsgrundlagen</u></b>	<b>5</b>
1.1. Rechtsgrundlagen _____	5
1.2. Planungsgrundlagen _____	5
<b><u>2. Aufstellungsbeschluss</u></b>	<b>6</b>
<b><u>3. Räumliche und strukturelle Situation</u></b>	<b>6</b>
3.1. Lage des Plangebietes _____	6
3.2. Bestand innerhalb des Plangebietes _____	7
3.3. Nachbarschaft und Umfeld _____	8
3.4. Eigentumsverhältnisse _____	9
<b><u>4. Planungsrechtliche Voraussetzungen</u></b>	<b>8</b>
4.1 Landesplanung _____	8
4.2 Regionalplanung _____	10
4.3. Kommunale Bauleitplanung _____	11
<b><u>5. Projektbeschreibung</u></b>	<b>11</b>
<b><u>6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</u></b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung _____	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung _____	12
6.3 Bauweise, Baugrenzen _____	13
6.4 Verkehrsflächen _____	14
6.5 Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen _____	14
6.6 Geh, Fahr- und Leitungsrechte _____	15
<b><u>7. Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>15</b>

<b><u>8. Schalltechnische Untersuchungen</u></b>	<b>17</b>
8.1 Verkehrslärm _____	17
8.2 Gewerbelärm _____	17
8.3 Gesamtsituation _____	17
<b><u>9. Besondere Schallschutzmaßnahmen</u></b>	<b>18</b>
9.1 Allgemeines _____	18
9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen _____	18
<b><u>10. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen</u></b>	
<b><u>zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur</u></b>	
<b><u>und Landschaft</u></b>	<b>19</b>
<b><u>11. Umweltprüfung</u></b>	<b>20</b>
<b><u>12. Flächenbilanz</u></b>	<b>21</b>
<b><u>13. Kosten</u></b>	<b>21</b>
<b><u>14. Planungsalternativen</u></b>	<b>22</b>
<b><u>15. Anlagen</u></b>	<b>22</b>
15.1 Planzeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Senioren-WG Wolker Chaussee“ östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße, Stand Juni 2018 _____	22
15.2 Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Senioren-WG Wolker Chaussee“ Stand Mai 2018 _____	22

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 _____	7
Abbildung 2: Auszug aus dem RREP MMR 2011 mit Darstellung der Lage von Bützow _____	11

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Senioren – WG Wolker Chaussee“ _____	21
---	----

## **1. Rechtsgrundlagen/Planungsgrundlagen**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl., I Nr. 52 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40 S. 1722)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1548)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V Nr. 19, S. 344), zuletzt geändert am 20. Januar 2016 durch Berichtigung der Neufassung (GVOBl. M-V Nr. 2, S. 28)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung – KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 20011, S. 777)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I Nr. 35, S. 1666)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V, S. 431, 436)

### **1.2. Planungsgrundlagen**

- Lage- und Höhenplan, Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock vom 05.10.2016, Höhenbezug HN 76

## **2. Aufstellungsbeschluss**

Auf Grund des schriftlichen Antrages von Herrn Heinz Meemken vom 17.08.2016 an die Stadt Bützow zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, hat die Bützower Stadtvertretung am 12.09.2016 einen Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 0284/16) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Bützow für das Gebiet „Senioren-WG Wolker Chaussee“ östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Bützow für das Gebiet „Senioren-WG Wolker Chaussee“ östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Maßnahme soll dem wachsenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen getragen werden. Der Vorhabenträger sieht in Abstimmung mit der Stadt hierin einerseits die Möglichkeit diesem Bedarf gerecht zu werden und andererseits das bisher ungenutzte Brachland (ehemalige Kleingartenanlage) einer neuen zukunftssträchtigen und besseren Nutzung zuzuführen. Die Veränderung trägt somit auch zur Aufwertung des Ortsteiles Wolken bei.

## **3. Räumliche und strukturelle Situation**

### **3.1. Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“ ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 67/1; 48/14; 48/9; 48/10; 48/11, der Flur 15 der Gemarkung Bützow. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 9.167 m<sup>2</sup> auf.

Begrenzt wird der Geltungsbereich wie folgt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße Landesstraße L14 (Flurstück 46, Flur 15, Gemarkung Bützow)
- im Westen durch die Wolker Chaussee (Flurstück 67/5, Flur 15, Gemarkung Bützow)
- im Süden durch das Flurstück 48/15, Flur 15, Gemarkung Bützow
- im Osten durch die Autowerkstatt (Flurstück 48/8, Flur 15, Gemarkung Bützow)

Die Anbindung ist über die vorhandene Bahnhofstraße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Straßen L14, L 11 an die Bundesautobahn A 20 (Anschluss Kröpelin) gegeben.

Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 400 m Entfernung die Bushaltestelle des Stadt- bzw. Überlandverkehrs und in ca. 500 m Entfernung der Bahnhof erreichbar. Der Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Bad Kleinen – Rostock und ist Ausgangspunkt der Strecke nach Stettin.

Östlich des Plangebietes liegt der Bützow-Güstrow-Kanal.

Die Bützower Innenstadt liegt ca. 1,7 km in Nord-westlicher Richtung des Plangebietes. Mit der Warnow- Klinik verfügt Bützow über ein Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung.

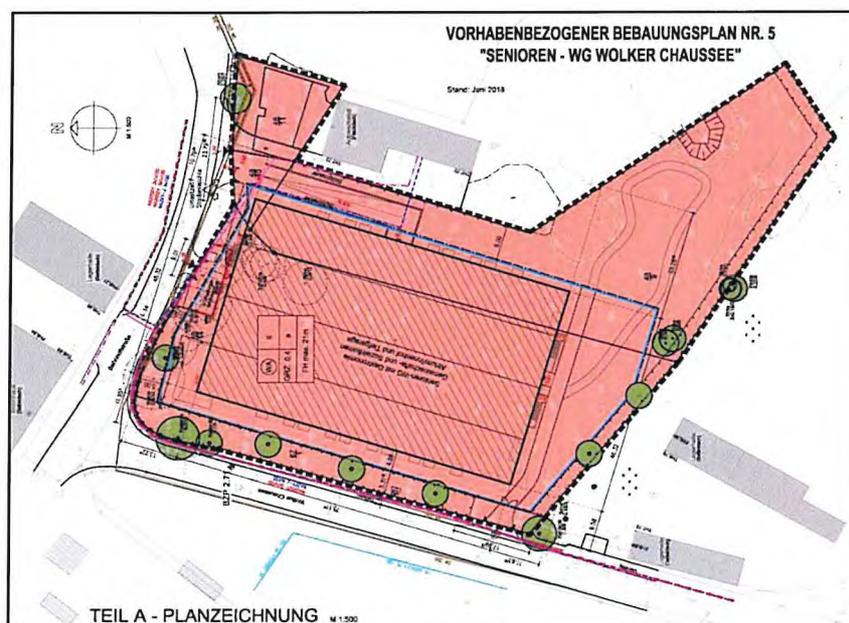


Abbildung 1:  
Abgrenzung des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5

### 3.2. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine aufgelassene und inzwischen beräumte ehemalige Kleingartenanlage. Das Gelände ist nur noch teilweise mit einem Maschendrahtzaun begrenzt.

Es ist Baumbestand an der Bahnhofstraße und innerhalb des Plangebietes vorhanden. Insgesamt sollen noch 12 Bäume gerodet werden.

Entlang der Wolker Chaussee verläuft ein Gehweg, der kurz hinter der Einmündung in die Bahnhofstraße Richtung Wolken endet. Zwischen Geltungsbereichsgrenze und

Gehweg befindet sich ein Grünstreifen mit Gehwegbeleuchtung und vereinzelt Bäumen.

Das Plangebiet wird von zwei Seiten durch Verkehrsflächen eingefasst.

Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Nord nach Süd um ca. 1,00 m ab.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserverfassung Warnow-Rostock. Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Schutzzonenverordnung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **3.3. Nachbarschaft und Umfeld**

Das nächste erreichbare fußläufige Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt und Bäcker, sowie Sparkasse befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Plangebietes in der Bahnhofstraße. Ein Friseurladen ist in ca. 600 m in der Carl- Moltmann- Straße westlich des Plangebietes zu erreichen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung südlich des Plangebietes (Familia). Die Innenstadt liegt ca. 1,7 km in nordwestlicher Richtung des Plangebietes. Hier sind weitere Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken, Bank und weitere Dienstleistungseinrichtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Die Nähe zur Katholischen Kirche in der Bahnhofstraße (ca. 260 m) ist für die Errichtung der Senioren- Wohngemeinschaft an diesem Standort ausschlaggebend.

Östlich des Plangebietes liegt der Bützow-Güstrow-Kanal. Hier bieten sich abwechslungsreiche und erlebnisreiche Wandermöglichkeiten an.

Der Freizeit- und Familienpark Miniaturstadt Bützow befindet sich in einem Parkgelände des ca. 1,6 km entfernten Gewerbegebietes. Unmittelbar am Plangebiet führt der Intern. Radfernweg Berlin- Kopenhagen vorbei.

Der Ortsteil Wolken im näheren Umfeld des Plangebietes wird durch eine lockere Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und hohem Grünflächenanteil geprägt. Die in

der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorhanden.

### **3.4. Eigentumsverhältnisse**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers Herrn Heinz Meemken. Dieses sind die Flurstücke 67/1; 48/14; 48/9; 48/10; 48/11, der Flur 15 der Gemarkung Bützow.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gem. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27.05.2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22.08.2011) zu berücksichtigen.

### **4.1. Landesplanung**

Um zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erdordernissen der Raumordnung entspricht, wurde eine landesplanerische Anfrage an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (AfRLRR) gestellt.

Mit Schreiben vom 24.10.2016 wurde durch das AfRLRR mitgeteilt, dass „*grundsätzlich eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden*“ kann.

Allerdings ist die Eignung der Fläche für die besondere Wohnform einer Senioren-WG angesichts ihrer peripheren Lage an der Wolker Chaussee kritisch zu hinterfragen.

Die Stadt hat eine Standortprüfung vorgenommen. Das Infrastrukturangebot für diesen Standort ist durchaus gegeben. Das nächstgelegene Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt und Bäcker, sowie Bank (Sparkasse) ist fußläufig in ca. 600 m nordwestlich des Plangebietes in der Bahnhofstraße zu erreichen. Ein Friseurladen ist fußläufig in ca. 600 m westlich des Plangebietes in der Carl- Moltmann- Straße zu erreichen.

Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 400 m Entfernung die Bushaltestelle des Stadt- bzw. Überlandverkehrs und in ca. 500 m Entfernung der Bahnhof erreichbar.

Die Innenstadt liegt ca. 1,7 km in nordwestlicher Richtung des Plangebietes. Hier sind weitere Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke, Bank und weitere Dienstleistungseinrichtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Durch Integrierung von Räumlichkeiten mit Gaststättenbetrieb innerhalb des Gebäudes sind die Räume für verschiedene Veranstaltungen sowie Senioren- und Bürgertreffs nutzbar.

Ein weiteres ausschlaggebendes Kriterium für die Wahl des Standortes ist die Nähe zur Katholischen Kirche in der Bahnhofstraße. Die kirchliche Gemeinschaft spiegelt sich auch in der Senioren-Wohngemeinschaft wieder.

#### **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27.Mai 2016)**

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1) und RREP – Programmsatz G 4.1 (1) ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP M-V, Programmsatz 4.1 (2) zu konzentrieren.

#### **4.2. Regionalplanung**

##### **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)**

Die Ziele der Regionalplanung sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 in der Grundlagenkarte festgelegt.

Bützow wird im RREP MMR als Grundzentrum festgelegt. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Stadt ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusentwicklungsraum) gemäß RREP-Programmsatz G 3.1.3 (4) und ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend RREP-Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.

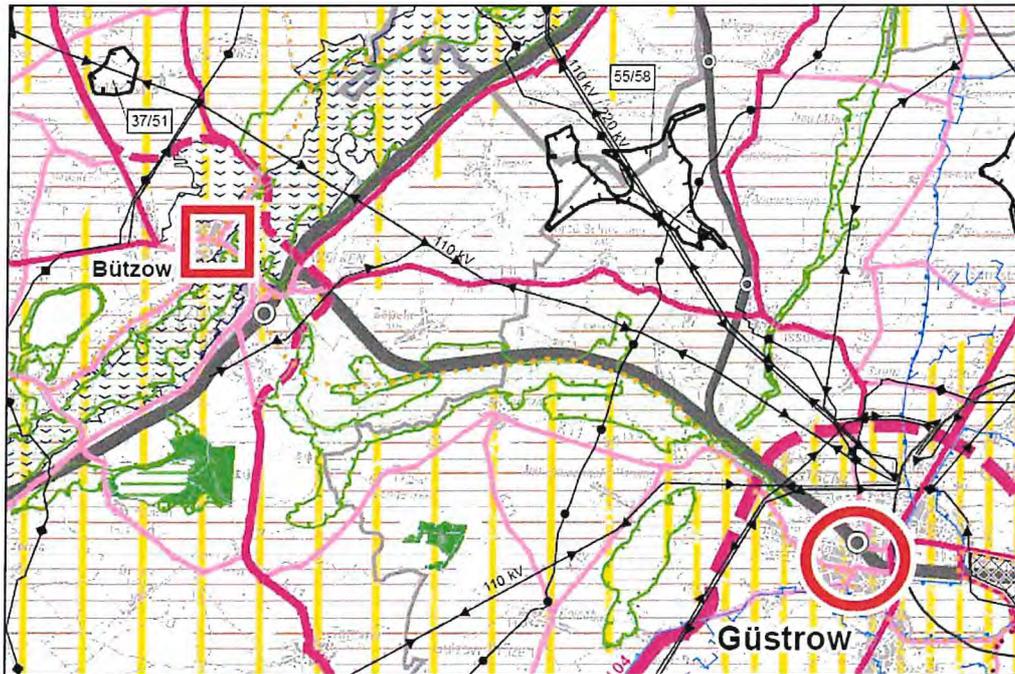


Abbildung 2: Auszug aus dem RREP MMR mit Darstellung der Lage von Bützow

### 4.3. Kommunale Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 08.10.1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bützow stellt das Plangebiet an der Wolker Chaussee als Grünfläche/Naturnahe Nutzung dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 8. Änderung angepasst. Die Flächennutzungsplanänderung wird als Parallelverfahren durchgeführt.

### 5. Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger ist für die innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“ betroffenen Flächen im Grundbuch von Bützow Blatt 4887 als Eigentümer eingetragen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines ein- bis zweigeschossigen Gebäudes als „Senioren – Wohngemeinschaft“ mit Gemeinschafts- und Sozialräumen, Gastronomie, Atrium als Innenhof und Tiefgarage. Insgesamt sind 25 Zwei- bis Drei – Zimmer Wohnungen geplant. Die Wohnungen erstrecken sich an der westlichen und östlichen Längsseite des Gebäudes eingeschossig, sind ebenerdig und werden barrierefrei ausgeführt. Im südlichen Gebäudeteil werden 2 Rollstuhlgerechte Wohnungen

untergebracht. Der Haupteingang zum Gebäude erfolgt an der Nordseite unmittelbar von der Bahnhofstraße. Hier erstreckt sich ein zweigeschossiger Gebäudeteil mit Gemeinschafts- und Sozialräumen sowie Gastronomie. Ein zweiter Ausgang mit Zugang zu den Frei- und Grünflächen befindet sich an der Südseite des Gebäudes. Die Wohnungen werden durch separate Eingänge vom Atrium/Innenhof erschlossen. Die Funktionen Küche, Essen, Wohnen öffnen sich zum ruhigen, geschützten, lichtdurchfluteten Innenhof hin. Hier werden grüne Ruhezone geschaffen, die zum Verweilen einladen. Die Schlafräume sind zur West- bzw. Ostseite des Gebäudes ausgerichtet. Für diese Räume werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Vom Innenhof aus führt ein Treppenhaus bzw. Aufzug zu den Stellplätzen in der Tiefgarage. Über eine zweite Treppe bzw. Aufzug erreicht man das zweite Geschoss an der Nordseite des Gebäudes.

Der Innenhof ist unterkellert, wobei ein großer Teil als Tiefgarage genutzt wird. Im Übrigen befinden sich im Keller Abstellräume für die Wohnungen, Fahrradkeller und Räume für die Haustechnik (Lüftung, Heizung etc.). Die Tiefgarage wird über eine zentrale Grundstückszufahrt von der Bahnhofstraße aus erschlossen.

## **6. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der geplanten Bebauung eines Wohngebäudes als Senioren – Wohngemeinschaft mit Gemeinschafts- und Sozialräumen, Gastronomie, mit innenliegendem Atrium/Innenhof und Tiefgarage wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetztes Baugebiet sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO und ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe (2) zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (1), Anlagen für Verwaltungen (3), Gartenbaubetriebe (4) und Tankstellen (5) sind jedoch nicht zulässig.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Firsthöhe (FH max.) über Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die mit 2,71 m ü. HN76 angegebene Höhe des Straßeneinlaufes in der Straßenverkehrsfläche der Wolker Chaussee (außerhalb des Geltungsbereichs) anzunehmen. Der Straßeneinlauf ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Grundlage für den VBB- Plan ist der Lage- und Höhenplan, Entwurfsvermessung des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock vom 05.10.2016, Höhenbezug HN 76.

#### Zulässige Grundfläche

Eine Begrenzung der Überbaubarkeit des Plangebiets wird zum einen durch die festgesetzte Baugrenze erreicht, zum anderen durch das Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der Grundflächenzahl. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen, Wege, Stellplätzen bzw. deren Zufahrten sowie für Zufahrten und Rampen von Tiefgaragen um max. 50% bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Gem. § 20 BauNVO wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.

### **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

#### Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der Gebäudestruktur eine abweichende Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Der geplante Baukörper weist eine Länge von 75,175 m auf.

#### Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Festsetzungen der Baugrenze berücksichtigen die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Einer Überschreitung der Baugrenzen ist im Besonderen für Terrassen, Zufahrten und Rampen von Tiefgargen und den damit verbundenen unterbauten Grundstücksflächen möglich.

#### **6.4 Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt im Norden an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße (L14) und im Westen an die öffentliche Verkehrsfläche der Wolker Chaussee an. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Bahnhofstraße aus. Es ist eine gemeinsame Zufahrt mit der angrenzenden Autowerkstatt vorgesehen. Der Hauptzugang zum Gebäude bzw. eine zusätzliche Auffahrt für 2 Stellflächen der Einsatzfahrzeuge (Krankenwagen, Arzt etc.) sind von der Bahnhofstraße aus vorgesehen.

Da der Abstand zwischen den beiden Zufahrten sehr gering ist, sollte die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge als solche gekennzeichnet und auch nur dafür genutzt werden. Für den Anschluss der Zufahrten an die L 14 sind der Straßenbauverwaltung rechtzeitig vor Baubeginn entsprechende Planungsunterlagen gemäß RAS 2012 zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Bei der Einfriedung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass die Sichtfelder an dem Knotenpunkt L14 (Bahnhofstraße)/Wolker Chaussee von sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Für die Feuerwehr ist eine zusätzliche Zufahrt auf das Grundstück von der Wolker Chaussee aus geplant. Es werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

#### **6.5 Stellplätze, Nebenanlagen**

Für die Bebauung wird folgender Stellplatzschlüssel angewandt:

25 Wohnungen	1 St/WE	= 25 Stellplätze
Gastronomie-/Gemeinschafts- und Sozialbereich		= 16 Stellplätze

Es werden 41 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind in dem Vorhabenbereich in den besonders gekennzeichneten Flächen (St) zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind 2 Stell-/Parkplätze für Einsatzfahrzeuge (Krankenwagen, Arzt etc.) zulässig. Diese sind besonders zu kennzeichnen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

## **6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit – A gekennzeichneten und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz vorhandener Ver- und Versorgungsleitungen.

Die mit – B gekennzeichneten und mit Fahrrecht zugunsten der Autowerkstatt und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen dem Schutz vorhandener Ver- und Versorgungsleitungen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

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

### ***Wasser- und Löschwasserversorgung***

Die Trinkwasserversorgung kann über das Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Güstrow-Bützow-Sternberg sichergestellt werden. Eine Wasserleitung liegt parallel zur Wolker Chaussee. Es ist ein Antrag zum Anschluss des Grundstückes bei EURAWASSER Nord GmbH zu stellen.

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes liegen keine Trinkwasserleitungen, die Löschwasser mitführen. Ob und in welcher Höhe Löschwasser über das Trinkwassernetz bereitgestellt wird, ist mit dem Verband in Abstimmung mit dem Betreiber der Anlage im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

### ***Elektroenergie***

Parallel der Wolker Chaussee und der Bahnhofstraße verlaufen ein 20 kV und 0,4 kV Erdkabel. Die Versorgung soll über einen langen Hausanschluss von der Trafostation Wolken erfolgen. Sollten Kabel umgelegt werden müssen, ist ein Termin mit der Netzdienststelle Bützow zu vereinbaren. Für alle Bau – und Planungsarbeiten an bzw. in

der Nähe dieser Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für das gesamte Versorgungsgebiet verbindlich.

Es kann unter folgendem Pfad heruntergeladen werden: <http://www.wemagnetz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

### **Wärmeversorgung**

Es sind keine Versorgungsanlagen der Hanse Werk AG im Plangebiet vorhanden. Fernwärme liegt ebenfalls nicht an.

Die Versorgung des Plangebietes soll mit Erdwärme erfolgen.

### **Fernmeldeversorgung**

Vor dem Plangebiet verläuft entlang der Wolker Chaussee und der Bahnhofstraße ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. An der nördlichen/östlichen Grundstücksgrenze verläuft das Kabel über das Plangebiet bis zum bestehenden Autohaus. Eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit eventuellem Straßenbau (Zuwegung) und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor gewünschtem Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Abwasserentsorgung**

Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes (WAZ) Güstrow-Bützow-Sternberg abzuleiten. Vor dem Plangebiet liegt eine Abwasserdruckrohrleitung DN 250 und DN 300 GG.

Es ist ein Antrag zum Anschluss des Grundstückes beim EURAWASSER Nord GmbH zu stellen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist als Druckentwässerung auszuführen.

### ***Niederschlagswasserentsorgung***

Es gibt kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das auf Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf dem betreffenden Grundstück versickert bzw. der vorhandenen oder neu zu schaffenden Vorflut mit Einleitung in die Nebel-WANE-0100 zugeführt werden. Die Konstruktion des Auslaufbauwerkes ist dann mit dem Unterhaltspflichtigen, hier STALU MM, abzustimmen.

In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock zu beantragen ist.

### ***Abfallentsorgung***

Die Entsorgung des anfallenden Müllaufkommens erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Rostock.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt.

## **8. Schalltechnische Untersuchungen**

### **8.1 Verkehrslärm**

Verkehrslärmimmissionen werden maßgeblich durch den fließenden Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße (L 14) sowie durch die Gleisanlagen Eisenbahnstrecken 1122 (Bad Kleinen - Bützow) und 6446 (Bützow – Rostock) der DB Netz AG hervorgerufen.

Wie Immissionsberechnungen aus dem Schallschutztechnischen Gutachten zeigen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) an den zu den Verkehrswegen ausgerichteten Gebäudefassaden der Wohnanlage sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit bis ca. 15 dB (A) überschritten. Betroffen sind vor allem die nach Norden und Westen orientierten Fassaden.

### **8.2 Gewerbelärm**

Angrenzend im Osten an das Plangebiet befindet sich ein Autohaus mit Werkstatt. In ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet im Bereich des Bahnhofes Bützow liegt ein Metallbaubetrieb. Die Auswirkungen der beiden Betriebe auf das Plangebiet sind in einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden. Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten

(OW) für Gewerbelärm bzw. Immissionsrichtwerte (IWR) nach TA Lärm sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

### **8.3 Gesamtsituation**

Die Gesamtlärmimmission wird maßgeblich und ausschließlich durch auf öffentlichen Verkehrswegen (Straße: L 14, Schiene: DB Strecken 1122 und 6446) hervorgerufenen Verkehrslärm bestimmt.

Gewerbliche Lärmimmissionen sind auf Grund ihrer Geringfügigkeit von keiner maßgeblichen Bedeutung. Sie beeinflussen die durch Verkehrslärm tagsüber und zur Nachtzeit verursachten Geräuschimmissionen nicht.

## **9. Besondere Schallschutzmaßnahmen**

### **9.1 Allgemeines**

Zunächst sollte der Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen Vorzug gewährt werden.

Da in diesem Fall aktive Maßnahmen entlang der Bahnhofstraße und der Wolker Chaussee (Wand, Wall) aus stadtgestalterischen Gründen auszuschließen sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

### **9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

#### **a) Schallschutz an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1**

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen und Ähnlichen sowie Büroräume und Ähnliche, an denen die geltenden Orientierungswerte überschritten werden, kommen technische bzw. bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbau- teilen schutzbedürftiger Räume in Betracht. Die Bemessung der Umfassungsbau- teile richtet sich nach DIN 4109-1 Tabelle 7 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016).

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile der nörd- lichen Fassadenseite (Wand, Fenster, Rollladenkasten, Lüftungseinrichtungen u. dgl.) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches ein erforderli- ches resultierendes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 40 dB sowie für Büroräume und Ähnliches (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 35 dB erbringen.

Für die Außenbauteile der westlichen Fassadenseite gilt für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 45 dB sowie für Büroräume und Ähnliches (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 40 dB.

Für die Außenbauteile der östlichen und südlichen Fassadenseiten gilt für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 35 dB sowie für Büroräume und Ähnliches (erf.  $R'_{w,ges}$ ) von 30 dB.

Die gleichen Anforderungen gelten auch für Decken und für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

### **b) Lüftungseinrichtungen**

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Nachtruhe und einer ausreichenden Frischluftzufuhr sind in der Nord- und Westfassade, in denen der Beurteilungspegel nachts 45 dB (A) überschreitet, die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Hierdurch darf jedoch keine Beeinträchtigung der Schalldämmung des Gesamt-Außenbauteils resultieren.

## **10. Flächen oder Maßnahmen bzw. Hinweise und Empfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entlang der Wolker Chaussee sind 3 Kastanienbäume und entlang der Bahnhofstraße ist ein Ahornbaum zu erhalten. Die innerhalb des Plangebietes gekennzeichneten 12 Bäume sind abzunehmen und durch Ausgleichspflanzungen zu ersetzen. Hierbei handelt es sich um 1 Kastanie, 2 Birken, 6 Weiden und 3 Fichten.

Die nicht für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen sind zu begrünen.

Desweiteren werden an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für die Bepflanzung werden Hochstämme, 4 x verpflanzt, STU 14-16 cm mit Drahtballen und Dreibock vorgesehen.

Hier ist eine Hecke aus Sträuchern und Bäumen mit standortgerechten heimischen Arten aus der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.

### Artenliste 1 - Hecke, Sträucher

Gemeine Schneebeere, Blutroter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Hundsrose

### Artenliste 2 - Bäume

---

Ingenieurbüro Baupartner GbR

Grüne Straße 1 18273 Güstrow

Senioren WG Wolker Chaussee\_VBB-Plan-Juni 2018\_Begründung.docx

Juni 2018

Seite 19 von 22

Feldahorn, Bergahorn, Stieleiche, Eberesche, Sommerlinde

## **11. Umweltprüfung**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Im Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht aufbereitet und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr. 2 Satz 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zu untersuchen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Planung dem Ist-Zustand gegenübergestellt und so schutzgutbezogen die möglichen Auswirkungen ermittelt und bewertet.

Während der frühlommerlichen Begehungen in der Fläche sind keine Nachweise von Zauneidechsen dort gelungen. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Begehung am 17.08.2017 mit der Unteren Naturschutzbehörde zum geplanten Vorhaben durchgeführt, deren Ergebnis von einem separaten Artenschutzfachbeitrag für das Areal aufgrund des aktuellen Zustandes absieht.

Die Umweltprüfung ist in Form eines Umweltberichtes der Begründung beigefügt (vgl. Kap. 15.2).

Die Kompensation des Eingriffs in Höhe von 13.503 Flächenäquivalenten erfolgt durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor-

gesehen. Im Bereich der randlichen (nördlich, südlich, westlich) Flächen sollen 6 Bäume zwischen die vorhandenen 7 Bäume gepflanzt werden. Am westlichen und südlichen Rand wird eine zweireihige Hecke mit 150 Sträuchern versetzt zwischen die Bäume gepflanzt.

Unter aktueller Verwendung der einzelnen Faktoren ergibt sich ein Flächenäquivalent-Defizit von noch **12.828** Punkten. Das Defizit möchte der Vorhabenträger mit bereits vorhandenen Punkten aus seinem bestehenden Ökokonto verrechnen lassen. Bei dem Ökokonto handelt es sich um das Gebiet „Sandmagerrasen an der Nebel bei Kirch Rosin“.

## **12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 67/1; 48/14; 48/9; 48/10; 48/11, der Flur 15 der Gemarkung Bützow. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 9.167 m<sup>2</sup> auf. Nachfolgend wird eine Flächenbilanzierung dargelegt.

Tabelle 1: Flächenbilanzierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“

Flächenbezeichnung	Gesamtfläche	
Geltungsbereich	9.166,95 m <sup>2</sup>	100 %
GRZ 0,4		
Wohngebäude/Terrassen	3.634,31 m <sup>2</sup>	39,65 %
Kellerniedergang/Zufahrten Tiefgarage/ Zufahrt Stellplätze/Zuwegung Haus/ Sonstige Befestigung	477,23 m <sup>2</sup>	5,21 %
Feuerwehruzufahrt teilversigelt	196,77 m <sup>2</sup>	2,15 %
Befestigung Bestand (Flurstück 48/11)	276,95 m <sup>2</sup>	3,02 %
Fußweg als Sanddecke	214,14 m <sup>2</sup>	2,34 %
Grünfläche	4.367,54 m <sup>2</sup>	47,64 %

## **13. Kosten**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag, alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten zu tragen. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Bützow damit nicht vorhersehbar.

#### **14. Planungsalternativen**

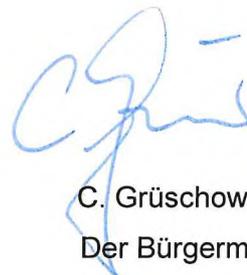
Ziel des Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung sowie städtebauliche Neuordnung der Fläche an der Wolker Chaussee. Dadurch soll sichergestellt sein, auf die Nachfrage nach Seniorengerechten Wohnungen reagieren zu können. Besonders wichtig ist dem Vorhabenträger an diesem Standort, die Nähe zur Katholischen Kirche. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens in dieser Größenordnung, steht absehbar kein klassisches Wohngebiet bzw. vergleichbares Grundstück in der Stadt Bützow zur Verfügung.

#### **15. Anlagen**

**15.1 Planzeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Senioren-WG Wolker Chaussee“ östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße, Stand: Juni 2018**

**15.2 Umweltbericht zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Senioren-WG Wolker Chaussee“ östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße, Stand: Mai 2018**

Bützow, den... **20. Juni 2019** .....



C. Grüschow  
Der Bürgermeister