

# Satzung der Stadt Bützow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Pflegeheim am Schloss - Haus III"

Teil A - Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauabstandsverordnung 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), sowie die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

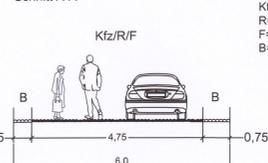
**Darstellungen ohne Normcharakter**

Beiplan: Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109

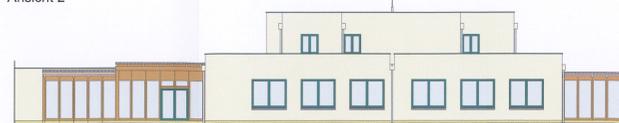


Empfohlene Straßenquerschnitte Angaben in m

Schnitt A-A



Ansicht 2



Ansicht 1



Ansicht 3



## Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (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), wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Bützow vom 17.04.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Pflegeheim am Schloss - Haus III“ erlassen. Die Satzung ist im Westen der Ortslage Bützow, südlich der Wismarschen Straße und östlich der Siedlung am Sandkrug, umfassend die östliche Teilfläche der Kleingartenanlage zwischen Graben und Erschließungsweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil B - Text

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Pflege sowie von Nebenanlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb erforderlich sind.

Zulässig sind

  - maximal 52 stationäre Pflegeplätze,
  - maximal 20 Kurzzeitpflegeplätze,
  - eine Wäscherei für die Pflegeeinrichtungen des Vorhabenträgers in der Stadt Bützow,
  - Stellplätze und Nebenanlagen,
  - 4 Einraumwohnungen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
 

Für alle Höhenfestsetzungen gilt die Höhenlage der Fahrbahnoberkante der anliegenden Erschließungsstraße als Bezugspunkt. Aufschüttungen sind maximal bis zur Höhenlage der Fahrbahnoberkante der anliegenden Erschließungsstraße zulässig.
- Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen, Anhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 23 BauGB)
 

3.1 An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes ist auf 2,5 m Höhe eine blückerichte Einfriedung zu errichten.

3.2 Zur Kompensation des potentiellen Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Gebäudequartiere Fledermaus) sind an Gebäudeneubauten insgesamt 4 Fledermaus-ersatzquartiere anzubringen. Es können Kästen in Aufputzvariante oder als Einbaukästen in das Wärmedämmverbundsystem gewählt werden. Die Auswahl des Standort-/Kastenmodells und die Anbringung sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit einer sachkundigen Person abzustimmen.

3.3 Für Höhlen-, Gebäude- und Nischenbrüter sind insgesamt sind 24 Nisthilfen im Bereich des B-Plans anzubringen. Die Angaben aus AFB und Umweltbericht zu Umfang, Lage sowie Ausführung der Maßnahme sind dabei streng zu beachten bzw. mit der Ökologischen Baubegleitung abzusprechen.

3.4 Die Spiegelwirkung von Glas oder Metalloberflächen darf maximal 15% Außenreflektion betragen.

3.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind insgesamt 10 einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume als Hochstämme in der Mindestqualität SIU 18-20 cm und mit einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

4.1 Zum Schutz der Nachtruhe vor Verkehrslärm sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungslüftungselemente ist so auszuwählen, dass das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen, entsprechend den im Beiplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel, gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub> gem. DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L<sub>a</sub>) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (K<sub>raum</sub>) ergeben. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

4.3 Von den aufgeführten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich** (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsgebietes festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich randlich Bodendenkmale bekannt. 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 Munitionsbereitschaft 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.

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. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassungen „Wamow-Rostock“ und „Bützow“.

Zur Vermeidung einer Tötung und/oder Verletzung von Fledermausindividuen sind Abbrucharbeiten mit Großgerät (Bagger, Radlader o. ä.) im Zeitraum 01.12.-28.02. durchzuführen. Sollte dies aus Gründen des Bauablaufes nicht möglich sein, sind die Gebäude im Vorfeld auf Besiedlung durch Fledermäuse zu prüfen. Bei händischem Rückbau sind signifikante Tötungen und/oder Verletzungen mit ausreichender Prognoseicherheit auszuschließen, so dass diese im gesamten Jahresverlauf stattfinden können.

Jegliche Bauarbeiten zur Realisierung der Planung müssen auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der vorkommenden Brutvögel beschränkt werden (Bauzeit: Anfang Oktober bis Mitte Februar). Sollte eine Fertigstellung außerhalb der Brutzeiten nicht möglich sein, müssen die Arbeiten ohne Verzug fortgeführt werden (gilt nur bei Arbeitsbeginn im Herbst eines Jahres).

Eingriffe in Gehölze sind gem. § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem 29.02. zulässig. Der mögliche Zeitraum für eine Baufeldreimachung im Rahmen der Bauzeitenregelung für die Vögel ist demnach: Gehölze: 01. Oktober bis 29. Februar und Gehölze/ Nischen: 15. September bis 15. März.

- Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages:
- Neuanpflanzung von 42 Bäumen (aus Eingriff im Geltungsbereich)
  - Neuanpflanzung von 9 Bäumen (aus Eingriff Straße)
- Folgende Ersatzmaßnahmen (Okokonten) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages:
- LRO-042: Moorwald "Bauernbüsche I" - Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Wasserverhältnisse in Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwäldern
  - LRO-037: Naturwald "Vier" - Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht
  - LRO-035 „Suckow Offenlandschaft“ - Entwicklung und Erhalt von seltenen Offenlandbiotopen sowie Waldändern inklusive langfristiger Pflege
- Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages:
- Gestaltung einer insektenfreundlichen Parkanlage zur Förderung der Insektenwelt auf den Flurstücken 9/2, 6/2/1, 6/2/2 und 6/2/3, Flur 7, Gemarkung Bützow

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Stadtentwicklungsamt der Stadt Bützow, Am Markt 1, 18246 Bützow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wagner/Wainke, Stand 12/2021; Höhenbezug DHHN92;  
Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022; eigene Erhebungen

Planverfasser:



## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.08.2021. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und im Bützower Landkurier erfolgt.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 31.01.2022 beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 14.04.2022 bis zum 18.05.2022 während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Bützow durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Stadtvertretung hat am 21.11.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sowie den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
  - Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festrechtlich abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 unberücksichtigt bleiben können, am 04.01.2023 durch Veröffentlichung im Internet und im Bützower Landkurier bekannt gemacht worden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.01.2023 bis zum 13.02.2023 im Bauamt der Stadt Bützow während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die von der Planung übergebenen Behörden werden mit Schreiben vom 12.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Stadt Bützow, den **2.8.04.2023** (Stichtag) Der Bürgermeister
- Stadt Bützow, den **20.04.2023** (Stichtag) Öffentl. best. Vermesser
- Stadt Bützow, den **2.8.04.2023** (Stichtag) Der Bürgermeister
- Stadt Bützow, den **2.8.04.2023** (Stichtag) Der Bürgermeister
- Stadt Bützow, den **2.8.04.2023** (Stichtag) Der Bürgermeister
- Stadt Bützow, den **08.05.2023** (Stichtag) Der Bürgermeister

## Übersichtplan



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

# SATZUNG DER STADT BÜTZOW über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Pflegeheim am Schloss - Haus III“

gelegen im Westen der Ortslage Bützow, südlich der Wismarschen Straße und östlich der Siedlung am Sandkrug, umfassend die östliche Teilfläche der Kleingartenanlage zwischen Graben und Erschließungsweg

Satzungsbeschluss  
17.04.2023