

Topografische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER STADT BÜTZOW

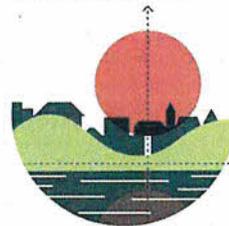
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8
„Pflegeheim am Schloss - Haus III“

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

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

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

Inhalt	Seite
„Pflegeheim am Schloss - Haus III“	1
1. Einleitung.....	4
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	4
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	5
2. Planungskonzept.....	10
2.1 Ausgangssituation.....	10
2.2 Städtebauliches Konzept, Maßnahmenbeschreibung, Festsetzungen 11	
2.4 Flächenbilanz.....	14
3. Ver- und Entsorgung	14
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	14
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	14
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	15
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	16
4. Verkehr.....	16
5. Immissionsschutz	16
6. Sonstiges.....	18
7. Umweltbericht.....	20

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung Bützow hat in ihrer Sitzung am 02.08.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8. „Pflegeheim am Schloss – Haus III“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines weiteren Hauses des Pflegeheims „Am Schloss“ mit 72 Pflegeplätzen, davon 20 Kurzzeitpflegeplätze. Daneben soll der Bau einer Wäscherei für den Eigenbedarf ermöglicht werden.

Mit dem Aufbau des neuen Pflegeheims sollen 50-60 Arbeitsplätze geschaffen werden

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Vorhabenträger, Herr Dr. Volker Heffler, mit der Gemeinde die erforderlichen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen umfangreich abgestimmt, die vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in dem sogenannten Durchführungsvertrag festgeschrieben werden. Diese liegen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 zugrunde. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan weiter konkretisiert und modifiziert. Weiterhin wurde der Umweltbericht inkl. Ausgleichsermittlung, ein Artenschutzfachbeitrag sowie ein Lärmschutzgutachten erarbeitet.

Aufgrund der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren waren keine wesentlichen Planänderungen notwendig. Die Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen berücksichtigt.

Nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden lediglich die externen Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. Wesentliche Änderungen an der Planung erfolgten nicht.

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.

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde, neben dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zur Sicherung der Erschließung die angrenzende Verkehrsfläche der Wismarschen Straße mit einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB).

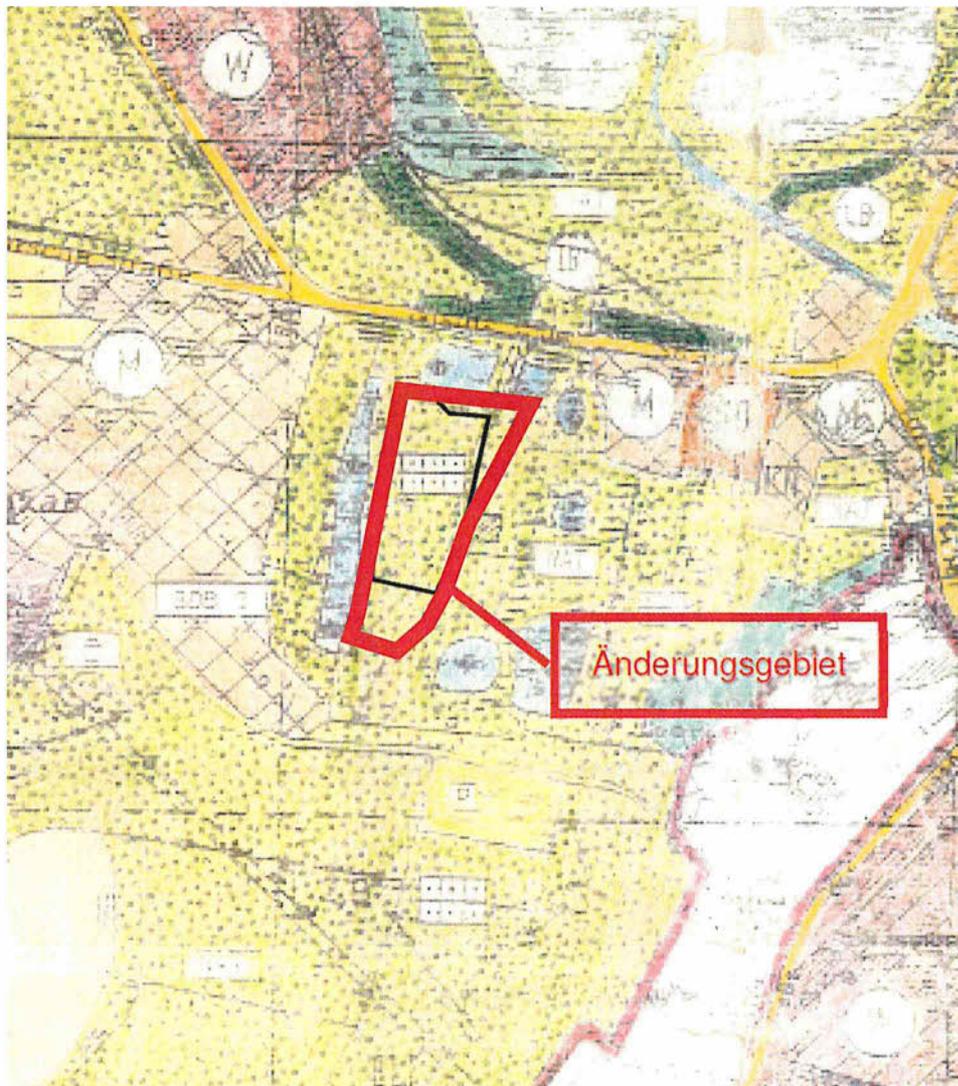


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Bützow

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sind im Flächennutzungsplan Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Kleingärten“ ausgewiesen.

Diese Darstellung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielsetzungen und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel geändert. Dabei werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Stadt Bützow führt derzeit Neuaufstellungsverfahren für den Landschaftsplan der Stadt Bützow und für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) durch. Beide Verfahren werden im Laufe des Jahres 2023 abgeschlossen werden. Im Anschluss soll dann voraussichtlich im 4. Quartal 2023 mit dem Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes begonnen werden.

Planungsrecht:

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 Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wagner/Weinke, Stand 12/2021; Höhenbezug DHHN92, die Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022, sowie eigene Erhebungen 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 Bündelungsfunktion 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 Innenentwicklungspotenziale 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 Siedlungsplittern 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 auf der Grundlage der eigenen Bedarfsabschätzung. Allgemein lässt sich für den Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen Folgendes feststellen:

Isoliert betrachtet erfolgt in dem Prognosezeitraum der Bevölkerungsprognose 2022 des Landkreises Rostock für die hier relevante Altersgruppe der über 80-jährigen im Prognosezeitraum bis 2030 kein signifikanter Anstieg des Anteils an der Gesamtbevölkerung. Es ist in der genannten Bevölkerungsprognose von 2022 deutlich zu erkennen, dass ab 2030 die Zahl der über 80-jährigen wieder anfängt zu steigen und ab 2035 dann deutlich über dem jetzigen Niveau liegt. Außerdem steigt im Betrachtungszeitraum die Zahl der 65 bis 80-jährigen kräftig an. Schon in dieser Altersgruppe entstehen Bedarfe bezüglich der Plätze in Pflegeeinrichtungen. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren in Bützow mehrere Wohnprojekte mit betreutem Wohnen und mit barrierefreien Wohnungen neu umgesetzt worden. Weitere sind derzeit in der Umsetzungsphase:

- Deutsches Rotes Kreuz, Fläche ehem. Möbelwerke: 37 Wohnungen und 12 Einzelzimmer (fertig gestellt),
- Alte Mühle: 25 barrierefreie Wohnungen (fertig gestellt),
- Alte Speicher am Bahnhof (in Umsetzung): 41 barrierefreie Wohnungen,
- Bahnhofstraße neben den Speichern: 22 barrierefreie Wohnungen (Baugenehmigung liegt vor).

Hier ist davon auszugehen, dass sich diese Vorhaben auf den zukünftigen örtlichen Bedarf an Pflegeplätzen auswirken.

Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um einen integrierten Standort mit folgenden Vorzügen für noch mobile Bewohner:

- fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärztehaus, Sanitätsgeschäft,
- barrierefreie Neugestaltung des „Park am Schloss“ (ehemals Rosengarten) abgeschlossen,
- Nähe zur Bützower Innenstadt,
- grünes Umfeld.

Im Pflegesozialplan des Landkreises Rostock von 2020 werden die Bedarfe nicht quantifiziert. Dennoch wird insgesamt für die Bereiche der vollstationären und teilstationären Pflege ein Bedarf festgestellt:

„[...] Noch unterschiedlicher ist das Angebot im Bereich der stationären Versorgung in den einzelnen Kommunen. In den Gemeinden Dummerstorf, Sanitz, Satow sowie in den Ämtern Bad Doberan-Land, Neubukow-Salzhaff und Warnow-West sind keine vollstationären Plätze vorhanden, sodass Pflegebedürftige auf Nachbarkommunen ausweichen. Die Nachfrage ist im stationären Bereich vergleichsweise hoch, zugleich sind in diesem Bereich in absehbarer Zukunft keine neuen Angebote geplant. Der Neubau von Einrichtungen bzw. die Ausweitung der vorhandenen Plätze sind angeraten, allerdings steht dies auch in Zusammenhang mit den jeweiligen örtlichen Möglichkeiten und baulichen Gegebenheiten. Eine weitere Voraussetzung zur Deckung des Bedarfs ist eine ausreichende Personalausstattung.

Darüber hinaus gibt es im Landkreis Rostock vielerorts nur ein geringes Angebot an teilstationären Angeboten. Diese können jedoch als wichtige Unterstützung für pflegende Angehörige zum Verbleib der Pflegebedürftigen in seiner eigenen Häuslichkeit beitragen und sollten zukünftig ausgebaut werden. Eine gezielte Erhebung von Bedarfen in diesem Bereich wird dabei als hilfreich erachtet.“

„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“

„Zusammenfassend zeigen die Befragungsergebnisse einen Bedarf des Ausbaus stationärer Pflege und insbesondere der Kurzzeitpflege an.“

„Betrachtet man die dargestellten Ergebnisse zum geplanten Ausbau von Pflegeangeboten in Kombination mit der Anzahl von Anfragen und Personen auf den Wartelisten je Einrichtungstyp, so lässt sich ein ungedeckter Bedarf an stationärer Pflege feststellen. Die extrem hohen Angaben von Anfragen und Personen auf den Wartelisten der stationären Einrichtungen spiegeln insgesamt eine große Nachfrage wider.“

Ein Abstellen der Bedarfsprognose allein auf den örtlichen Bedarf (Bützow und Nahbereich) ist aus Sicht der Stadt problematisch, da größere, leistungsfähige Einrichtungen aus ökonomischen und auch personalwirtschaftlichen Gründen eher als zentralisierte Einheiten für einen größeren Einzugsbereich funktionieren. Dies gilt umso mehr im ländlichen Raum.

Seit der Datenerhebung zum o.g. Bericht (2018) sind in Bützow rund 100 neue stationäre Pflegeplätze geschaffen worden. Alleine beim Vorhabenträger Dr. Heffler stehen dennoch durchschnittlich 55-60 Nachfrager auf der Warteliste. Insgesamt beträgt die Wartezeit für einen Pflegeheimplatz in Bützow rund 2-6 Monate. Auch wenn die Wartelisten nicht exakt den Bedarf an konkreten Plätzen abbilden können, ist dennoch von einem immensen regionalen Bedarf an Pflegeplätzen auszugehen. Ein besonderer, zusätzlicher Bedarf wird zudem mit der Schaffung von 20 Kurzzeitpflegeplätzen erfüllt. Nach Erfahrungen des Vorhabenträgers gehen rund 40% der Patienten aus der Kurzzeitpflege in die Vollzeitpflege über. Durch die entsprechende Schaffung von Vollzeitpflegeplätzen kann ein nahtloser, für die Patienten und Angehörigen verträglicher Übergang in einer Einrichtung gewährleistet werden.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich des Bützower Stadtzentrums und östlich der Siedlung am Sandkrug. Es handelt sich daher um einen städtebaulich weitgehend integrierten Standort.

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.

Das Plangebiet weist einen hohen Grundwasserstand auf.

Östlich grenzt ein vorhandener Weg an das Vorhabengebiet 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.



Südlicher Anbindungsbereich des Fuß- und Radweges an die Straße „Zum Sandkrug“.



Anbindung der Haupteerschließung an die Wismarsche Straße im Norden (Blickrichtung stadteinwärts).



Vorhandene Kleingartenparzellen ohne aktuelle Nutzung.



Kleingartennutzung im Plangebiet.



Vorhandener Erschließungsweg im nördlichen Teil des Plangebietes mit vorhandenen Garagen.



Östlich angrenzende Wohnbebauung.

2.2 Städtebauliches Konzept, Maßnahmenbeschreibung, Festsetzungen

Städtebauliches Konzept und Maßnahmenbeschreibung

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

Es soll eine Einrichtung entstehen, die 72 Pflegeplätze beinhaltet, hier wiederum Wohnbereiche mit 2 x 26 Betten und ein Wohnbereich mit 20 Kurzzeitpflegeplätzen. Die entsprechende Infrastruktur, die zur Versorgung notwendig ist, wird berücksichtigt. Gleichzeitig ist zur Erweiterung des Unternehmens der Aufbau einer eigenen Wäschaufbereitung notwendig, sodass ein separates Wäschereigebäude entstehen soll, welches baulich in das Pflegeheim integriert wird.

Das neue Pflegeheim wird wie das Haus II überwiegend in eingeschossiger Bauweise errichtet. Lediglich der zentrale Eingangsbereich in der Gebäudemitte entsteht dreigeschossig mit Ober- und Dachgeschoss. Auch die Wäscherei erhält ein Obergeschoss. Zur Bebauung des Grundstückes ist eine komplette Pfahlgründung für sämtliche Gebäudeteile erforderlich. Diese Gründungsart wurde bereits am Haus II des Pflegeheimes am Schloss praktiziert. Die Außenwände werden einschalig in 365 mm Porenbetonmauerwerk errichtet. Die Innenwände in 115 mm / 175 mm bzw. 240 mm Kalksandsteinmauerwerk. Die Filigrandecken in Stahlbeton über dem Erdgeschoss, dem Ober- und dem Dachgeschoss, mit Oberlichtern über den Fluren im eingeschossigen Teil. Alle eingeschossigen Dächer erhalten gedämmte flache Satteldächer mit Attika. Der zweigeschossige Bereich erhält ein Bitumendämmdach mit Attika und Entwässerung. Alle Dächer mit 2,5 % Dachneigung.

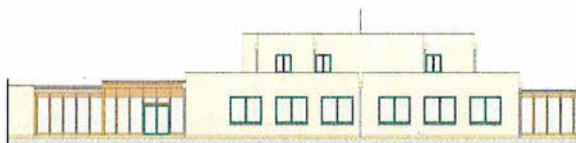
Die verglasten Verbinder, die Halle und die Wintergärten an den Enden der Flügel sind Holzrahmenkonstruktionen mit Verglasungen und Ausgängen ins Freie. Die Dachkonstruktion wird auch hierbei massiv ausgebildet oder besteht aus Holzkonstruktion mit Gefälle für die Aufsparrendämmung. Alle Fenster und Türen in Kunststoff bzw. in Aluminium.

Dem Baugrundstück folgend gliedert sich der Baukomplex in 3 Teile, die mit wandverglasten Verbindern verbunden sind. Der Hauptteil, fast symmetrisch im nördlichen Teil, orientiert sich mit der Eingangsseite nach Osten. Zentral die 2-geschossige Halle mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen Seitenteilen.

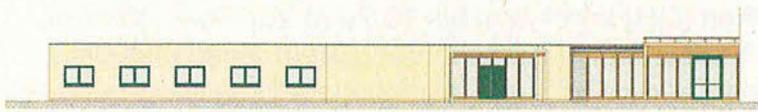
Im Folgenden werden die Hauptansichten als Auszug aus der Vorhabenplanung dargestellt (Architekturbüro Dipl.-Ing. Hartmut Böhnke, Kirchenstraße 13, 18246 Bützow). Der vollständige Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.



Ansicht von Osten (nördlicher Gebäudeteil)



Ansicht von Osten (mittlerer Gebäudeteil)



Ansicht von Osten (südlicher Gebäudeteil)

Die Erschließung und Zufahrt des Pflegeheimes soll über den vorhandenen Weg von der Wismarschen Straße aus erfolgen.

Festsetzungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Bebauungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Auch wenn im § 12 Abs. 3 BauGB geregelt ist, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Da diese alleine noch keine Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schaffen, können sich die Festsetzungen auf die wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den Grün- und Verkehrsflächen beschränken. Die konkrete Ausformung des Vorhabens erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, an den der Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag gebunden wird (z.B. konkrete Gestaltung des Gebäudes, genaue Art der Einrichtung, Betreiber, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen usw.). Ohne den Durchführungsvertrag besteht kein Baurecht im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Da in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, wird unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Für den Bereich des Pflegeheims wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Bützow dient das festgesetzte sonstige Sondergebiet 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 sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Weiterhin sind 4 Einraumwohnungen für den Einrichtungsbezogenen Bedarf zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und maximale Gebäudehöhen (GH) von 4,5 m bis 10,20 m bestimmt. Entsprechend gliedert sich die maximale Anzahl der Geschosse von einem Geschoss bis zu drei Geschossen. Der überwiegende Teil der Gebäude ist jedoch maximal eingeschossig.

Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Nebenanlagen überschritten werden.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Fahrbahnoberkante der anliegenden Erschließungsstraße. Oberes Bezugsmaß ist dabei die Gebäudeoberkante.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese orientieren sich streng an dem geplanten Gebäudekörper.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt rund 1,2 Hektar. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Sondergebiet	10.196 m²
Verkehrsfläche	1.788 m²
Wismarsche Straße	1.449
Rad- und Fußweg	339
Grünfläche	819 m²
Summe Geltungsbereich	12.803 m²

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

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 Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die vorhandene Trinkwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes in den anliegenden Straßen sichergestellt.

Die Löschwasserbereitstellung kann aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz erfolgen. An der Kreuzung Kühlungsborner Straße/ Wismarsche Straße befindet sich ein Löschwasserhydrant der Bereitstellungs-kategorie F_B. Aus dem Hydranten kann eine

Löschwassermenge von 48 m³/h für den Grundschatz über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Sollte vorhabenbezogen ein höherer Löschwasserbedarf entstehen, ist dieser durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Warnow-Wasser- und Abwasserzweckverbandes einzuleiten. Das Plangebiet wird durch eine Abwasserdruckrohrleitung gequert. Diese ist im Rahmen der Erschließung des Vorhabengebietes außer Betrieb zunehmen und an die neue Leitung im öffentlichen Weg anzuschließen.

Das anfallende Schmutzwasser wird ordnungsgemäß über das Kanalnetz des Warnow-Wasser- und Abwasserzweckverbandes zur Kläranlage in Wolken geleitet und dort im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis gereinigt.

Das Niederschlagswasser wird überwiegend dem nördlich liegenden Teich zugeführt. Dieser hat Anschluss an ein Gewässer II Ordnung. Ein geringerer Anteil aus dem südlichen Vorhabengebiet (ca. ein Drittel der Gesamtmenge) soll direkt in den westlich liegenden Graben eingeleitet werden. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.

Zur Untersuchung der wasserwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, (Verfasser: biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Bützow, 12/22) erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass Aufgrund des geringen Anteils der B-Planfläche an der Oberfläche des Grundwasserkörpers WP_WA_4_16 messtechnisch erfassbare Wirkungen auf den Grundwasserkörper ausgeschlossen werden können.

Eine Prüfrelevanz ergibt sich lediglich für betriebsbedingte Auswirkungen auf den Oberflächenwasserkörper Bützower See infolge der geplanten Niederschlagswassereinleitung von den Flächen des B-Planes. Durch Ableitung des Niederschlagswassers vom B-Plangebiet Nr. 8 in Bützow ist für den Oberflächenwasserkörper Bützower See keine Verschlechterung des ökologischen Zustandes sowie keine Verschlechterung des chemischen Zustandes zu erwarten.

Weiterhin wurde die die technische Machbarkeit der Entwässerung im Rahmen einer Untersuchung zum Wassermanagement (Verfasser: biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Bützow, 10/22) nachgewiesen. Dabei wurde auch das Auftreten von Überschwemmungen ausgeschlossen.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Bützow ist durch die WEMAG gesichert. Entsprechende Leitungen sind in den anliegenden Straßen vorhanden.

Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt.

Grundsätzlich sind Stellplätze für Abfallbehälter so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

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 unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

4. Verkehr

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.

Im Rahmen der Durchführung des Vorhabens wird der Erschließungsweg entsprechend seiner Funktion baulich ertüchtigt und gestaltet. Es ist eine Mischverkehrsfläche in einer Ausbaubreite von 4,75 m vorgesehen. Der südliche Abschnitt ist auch von einer Umverlegung betroffen.

5. 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 vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommens auf der Wismarschen Straße können Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm nicht ausgeschlossen

werden. Betroffen ist im Wesentlichen der nördliche Gebäudeteil. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten erstellt (Ingenieurbüro ILEB GmbH, Hamburg, 06.10.2022). Das Gutachten kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 Pflegeheim am Schloss – Haus III ist durch den Verkehrslärm von der nördlich des Gebiets verlaufenden Wismarschen Straße belastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 werden nahezu im gesamten Plangebiet tags und nachts überschritten. Zudem werden nachts im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie im Bereich der Obergeschosse die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten.

Relevanter Gewerbelärm hingegen tritt im Plangebiet nicht auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden in dieser Hinsicht vollumfänglich eingehalten.

Da eine Verlagerung des Standortes sowie ein Abrücken der Bebauung von der Wismarschen Straße nicht möglich sind, wurden zwei Alternativen zur Konfliktlösung geprüft und in die Abwägung eingestellt. Diese werden im Folgenden erörtert.

Aktiver Schallschutz

Aufgrund des Verkehrslärms wurde zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und zum Schutz etwaiger Außenwohnbereiche die Errichtung einer ca. 85 m langen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, westlich der Zuwegung geprüft. Die Lärmschutzwand sollte mindestens mit einer Höhe von 3,2 m über dem Gelände (GOK) ausgeführt werden. Die als Abwägungsobergrenze herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden an den Erdgeschossfassaden des geplanten Gebäudes eingehalten, wenn eine solche Lärmschutzwand errichtet wird.

Der Errichtung der Lärmschutzwand stehen allerdings mehrere Gründe entgegen, welche gegen die Errichtung einer solchen baulichen Anlage sprechen.

Mit der Errichtung einer solchen Lärmschutzwand können zwar die als Abwägungsobergrenze herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten werden. Die prognostizierte Pegelminderung im Bereich der geplanten Nordfassade beträgt jedoch weniger als 3 dB. Ferner werden auch unter Berücksichtigung einer entsprechenden Lärmschutzwand die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Das bedeutet, es sind ohnehin passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Insofern kann unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und weiterer Aspekte das Verhältnis von Kosten zu Nutzen als unangemessen angesehen werden. Durch eine bauliche Riegelwirkung das Vorhabengebiet städtebaulich von den nördlich angrenzenden Grünstrukturen getrennt werden.

Darüber hinaus werden durch die Eigenabschirmung des geplanten Baukörpers unbelastete Grundstücksfreiflächen gewährleistet, die für den ruhigen Aufenthalt der Bewohner geeignet sind.

Aufgrund der genannten Gründe, hat sich die Stadt für die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen entschieden.

Passiver Schallschutz

Aufgrund der bestehenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind passive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Es werden dazu folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- 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 schallgedämmten Lüftungseinrichtung 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 Lüftungen/ Lüftungselemente 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.
- Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen, entsprechend den im Beiplan dargestellten maßgebliche Außenlärmpegeln, gesamt bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß 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_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (KRaumart) ergeben. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.
- Von den aufgeführten Festsetzungen kann abgewichen 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.

6. Sonstiges

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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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 unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (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 „Warnow-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 Prognosesicherheit 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 Baufeldfreimachung im Rahmen der Bauzeitenregelung für die Vögel ist demnach: Gehölze: 01. Oktober bis 29. Februar und Gebäude/ 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 (Ökokonten) werden Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- LRO-042: Moorwald "Bauernbüsche I" - Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Wasserverhältnisse in Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwäldern
- LRO-037: Naturwald "Vilz" - Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht

- LRO-035 „Suckower Offenlandschaft“ - Entwicklung und Erhalt von seltenen Offenlandbiotopen sowie Waldrändern inklusive langfristiger Pflege

Folgende Ausgleichsmaßnahme wird Bestandteil des Durchführungsvertrages:

- „Gestaltung einer insektenfreundlichen Parkanlage zur Förderung der Insektenwelt“ auf den Flurstücken 9/2, 62/1, 62/2 und 62/3, 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.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Bützow, den **08.05.2023**



.....
Der Bürgermeister