

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Bützow
für das Plangebiet "Wismarsche Straße Süd"

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).

Eingeleitet wurde das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom *28.03.1994*

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzung
3. Städtebauliche Zielsetzung
4. Entwicklung der Bebauung
5. Soziale und kulturelle Infrastruktur
6. Versorgung des täglichen Bedarfs
7. Handwerk und private Dienstleistung
8. Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 8.1 Bestandsanalyse - Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft
 - 8.1.1 Räumliche Einordnung / landschaftliche Ausgangssituation
 - 8.1.2 Geomorphologische Situation
 - 8.1.3 Beschreibung der Biotoptypen
 - 8.1.4 Wasser / Hydrologie
 - 8.1.5 Klima
 - 8.2 Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 8.2.1 Biotop- und Nutzungstypen
 - 8.2.2 Boden
 - 8.2.3 Wasser
 - 8.2.4 Klima
 - 8.2.5 Landschaftsbild
9. Eingriffs- Ausgleichsregelung
 - 9.1 Zusammenstellung der ermittelten und bewerteten Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 9.2 Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen
10. Trinkwasserschutz
11. Verkehrliche Erschließung
 - 11.1 Straßenverkehr
 - 11.2 Radwegenetz
12. Ver- und Entsorgung
 - 12.1 Stromversorgung
 - 12.2 Trinkwasserversorgung
 - 12.3 Gasversorgung
 - 12.4 Wärmeversorgung
 - 12.5 Fernmeldeanlagen
 - 12.6 Schmutzwasserbeseitigung
 - 12.7 Regenwasserbeseitigung
 - 12.8 Entsorgung der Abfälle
 - 12.9 Brandschutz
13. Immissionsschutz
14. Altlasten
15. Bodenordnung

Anlagen:

1. Grünordnungsplan

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Bützow
für das Plangebiet "Wismarsche Straße Süd"

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S.2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl.I S.3486).

Eingeleitet wurde das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom *28.03.1994*

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzung
3. Städtebauliche Zielsetzung
4. Entwicklung der Bebauung
5. Soziale und kulturelle Infrastruktur
6. Versorgung des täglichen Bedarfs
7. Handwerk und private Dienstleistung
8. Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 8.1 Bestandsanalyse - Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft
 - 8.1.1 Räumliche Einordnung / landschaftliche Ausgangssituation
 - 8.1.2 Geomorphologische Situation
 - 8.1.3 Beschreibung der Biotoptypen
 - 8.1.4 Wasser / Hydrologie
 - 8.1.5 Klima
 - 8.2 Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 8.2.1 Biotop- und Nutzungstypen
 - 8.2.2 Boden
 - 8.2.3 Wasser
 - 8.2.4 Klima
 - 8.2.5 Landschaftsbild
9. Eingriffs- Ausgleichsregelung
 - 9.1 Zusammenstellung der ermittelten und bewerteten Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 9.2 Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen
10. Trinkwasserschutz
11. Verkehrliche Erschließung
 - 11.1 Straßenverkehr
 - 11.2 Radwegenetz
12. Ver- und Entsorgung
 - 12.1 Stromversorgung
 - 12.2 Trinkwasserversorgung
 - 12.3 Gasversorgung
 - 12.4 Wärmeversorgung
 - 12.5 Fernmeldeanlagen
 - 12.6 Schmutzwasserbeseitigung
 - 12.7 Regenwasserbeseitigung
 - 12.8 Entsorgung der Abfälle
 - 12.9 Brandschutz
13. Immissionsschutz
14. Altlasten
15. Bodenordnung

Anlagen:

1. Grünordnungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt am Rand der westlichen Vorstadt, westlich der Fläche des Gymnasiums. Der räumliche Geltungsbereich grenzt östlich an die bestehende bebaute Ortslage, im Süden verläuft ein Entwässerungsgraben, im Westen ein Feldweg und im Norden die Wismarsche Straße (L 14).

Umgrenzung des Plangeltungsbereichs:

- im Norden (westlicher Bereich)
durch die südliche Grenze des Flurstücks 184/1
(Verkehrsfläche der Wismarschen Straße)
- im Norden (östlicher Bereich)
durch die nördliche und teilweise die südliche Grenze des Flurstücks 184/1
(Verkehrsfläche der Wismarschen Straße)
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 133 (Graben)
- im Südosten und Südwesten durch die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 162 (Graben) und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 125/4 (Weg)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 223 (Weg)

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

2. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzung

Die Stadt will das im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet als Allgemeines Wohngebiet erschließen und entwickeln. Der Wohnungsneubau ist durch den Nachhol- und Ersatzbedarf bestimmt. Mit 24 qm Wohnfläche je Einwohner und 61 qm je Wohneinheit liegt die Stadt Bützow unter dem z.Z. registrierten Durchschnitt in der Region und weit unter den angestrebten Orientierungswerten.

Es ist geplant die insgesamt 11 ha große Fläche südlich der Wismarschen Straße im bebaubaren Bereich vorrangig als Wohnbauland zu erschließen. Der nicht bebaubare Bereich soll zur naturnah gestalteten öffentlichen Grünfläche mit integriertem Regenwasserrückhaltebecken entwickelt werden.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um den im Jahr 1994 erstellten informellen städtebaulichen Entwurf in den Grundzügen verwirklichen zu können.

In diesem Entwurf sind in einem integrierten Konzept die Belange von vorbereitender Bauleitplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Trinkwasser- und Gewässerschutz sowie Wohnansprüche und Verkehrsbelange ausgewogen berücksichtigt.

Es sind im einzelnen:

- * Ausformung der Aussagen des Flächennutzungsplanes (Entwurf)
- * Erhaltung der topographischen Gegebenheiten
- * Minimierung unvermeidlicher ökologischer Eingriffe
- * Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe in Natur und Landschaft
- * Keine Bebauung von setzungsempfindlichen Böden

- * Berücksichtigung des Trinkwasserschutzes
(Grundwasser- und Oberflächenwasser)
- * Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(Verkehrsgeräusche)
- * Bildung verkehrsberuhigter Bereiche
- * Entwickeln einer unverwechselbaren Siedlungsgestalt

4. Entwicklung der Bebauung

Das Neubaugebiet südlich der Wismarschen Straße erhält ein unverwechselbares städtebauliches Erscheinungsbild durch überschaubare Wohnquartiere mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen. Diese Wohnquartiere gruppieren sich um eine Wiesen- und Wasserfläche von ca. 2 ha Größe, die als zentraler Freibereich eine Naherholungsfläche darstellt. Durch den Verbund der Grünfläche mit den Sportflächen des Gymnasiums kann ein weiträumiger Grünzug, der mit der freien Landschaft in direktem Bezug steht, hergestellt werden. So entsteht ein systemischer, ökologisch betonter Verbund zwischen der freien Landschaft und den Wohnquartieren.

Im Bereich der dreigeschossigen Wohnbauten soll der wünschenswerte Verbund zwischen dem öffentlichen Freiraum und den privaten Freiflächen durch eine Auffächerung der Baukörperstellung erreicht werden.

Mit einfachen, langgestreckten Baukörpern in ein bis dreigeschossiger offener Bauweise, die in Reihen angeordnet sind, wird eine einprägsame Siedlungsgestalt erreicht. Die Verkehrsachsen folgen weitgehend den topographischen Vorgaben des Geländeprofiles und die Baukörper betonen die Geländeprofilierung.

Die Wohnquartiere liegen als 1 bis 1,5 ha große Flächen beidseitig der Wohnsammelstraßen, sie werden mittels Stichstraßen oder Wohnwege erschlossen. Dieses Erschließungssystem bringt nicht nur ein hohes Maß an Verkehrsberuhigung, sondern garantiert auch eine wirtschaftliche Erschließung.

Der Geschoßwohnungsbau ist so konzipiert, daß alle Wohnungen einen Raum- und Sichtbezug zu größeren Freiflächen aufweisen. Die Reihenhäuser und die Einfamilienhäuser sind so gruppiert, daß ein Einblick in die Freiflächen der Grundstücke von den dreigeschossigen Wohnbauten vermieden wird.

Um vielfältige Wohnungstypen mit hohem Wohnwert entstehen zu lassen, sind die Baugruppen so angeordnet, daß Wohnungen mit Nord-Süd oder Ost-West-Ausrichtungen möglich werden.

Der Bebauungsvorschlag enthält für ca. 195 Wohneinheiten (WE) unterschiedliche Hausnutzungsformen: eingeschossige Einzelhäuser mit 1 bis 2 WE, eingeschossige Doppelhäuser mit 2 bis 4 WE, eingeschossige Reihenhäuser mit 4 und mehr WE, zweigeschossige Einzelhäuser mit 1 WE und gewerblichen Nutzflächen und dreigeschossige Wohngebäude

Die Hausgrundstücke mit eingeschossigen Einzelhäuser eignen sich für die Errichtung von Eigenheimen mit oder ohne Einliegerwohnung; die Reihenhaushausgrundstücke für Eigenheime ohne Einliegerwohnung; die Geschoßwohnungsgrundstücke für Eigentums- und Mietwohnungen. Alle Wohnformen sind als sozial geförderter oder frei finanzierbarer Wohnungsbau erstellbar.

Nach Aussagen des Geologischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern vom 3.2.1992 sind nahezu alle Flächen des Planbereichs tragfähig, kaum setzungsempfindlich und ohne besondere Probleme bebaubar (meist rollige und bindige Böden). Lediglich im südöstlichen Bereich ist eine ca. 2 ha große Niederungsfläche als Seitenarm des Warnowtales nicht oder kaum tragfähig (meist organische Böden). Der setzungsempfindliche Boden mit dem oberflächennahen Grundwasserstand ist mittels einfacher Flachgründung nicht bebaubar.

5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Zur sozialen Infrastruktur gehören die größeren zusammenhängenden Freiflächen im Nahbereich der Wohnquartiere als Naherholungsbereiche, vor allem für die Bewohner der Geschößwohnungen. Als soziale Einrichtung ist an eine Wohnanlage für das betreute Wohnen gedacht. Unterzubringen wäre diese Wohnform in einem der Wohnblöcke des Geschößwohnungsbaus. Für kulturelle Einrichtungen sind im Planbereich keine besonderen Bedarfsflächen erforderlich.

6. Versorgung des täglichen Bedarfs

Im Kreuzungsbereich der Wohnsammelstraßen mit der Wismarschen Straße kann die Versorgung des täglichen Bedarfs untergebracht werden (Einzelhandel, Kneipe, Kiosk).

7. Handwerk und private Dienstleistung

Nördlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wohnsammelstraße ist eine 30 m tiefe Zone für Gewerbebetriebe vorgesehen. Gedacht ist an das nicht störende Gewerbe (Handwerk, Dienstleistungsunternehmen etc.).

8. Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur planerischen Beurteilung der Entwicklung von Natur und Landschaft wurde vom Amt für Kommunalplanung und Gewerbebeförderung der Stadt Bützow in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Glasow und Partner ein Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 9 "Wismarsche Straße Süd" erstellt, basierend auf dem "Landschaftsökologischen Gutachten", daß Prof. Dr. Riedel 1991 für das Stadtgebiet Bützow erarbeitet hat.

8.1 Bestandsanalyse - Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

8.1.1 Räumliche Einordnung / landschaftliche Ausgangssituation

Die ca. 11 ha große Fläche grenzt östlich an die bestehende Ortslage, im Süden und Südosten verläuft ein Entwässerungsgraben, im Westen ein Feldweg und im Norden die Wismarsche Straße. Gegenwärtig erfolgt eine Nutzung als Ackerfläche. Vertikale Strukturen (Hecken und Feldgehölze) sind auf der Ackerfläche nicht vorhanden. Landschaftsprägendes Element ist die Baumallee an der Wismarschen Straße.

8.1.2 Geomorphologische Situation

Das gesamte Gebiet zwischen den beiden Flüssen Warnow und Recknitz erhielt seine Formung im Spätglazial der Weichseleiszeit. Das Plangebiet liegt im Randbereich einer Talsandlandschaft der Warnowniederung. Die Höhenlagen steigen von 3 m über NN im Südosten auf 6 m über NN im Nordosten an.

8.1.3 Beschreibung der Biotoptypen

Der Planbereich gehört zur Großlandschaft des Rücklandes der Seenplatte von Mecklenburg-Vorpommern und ist Bestandteil des mittleren Warnowtales (Bützower Becken).

Der gesamte Planbereich wurde im Rahmen des "Landschaftsökologischen Gutachtens" 1991 und bei der erneuten Erfassung 1995 als **Ackerfläche** (Maisfeld) kartiert.

Im Norden wird der Planbereich von einer **Allee** an der L 14 begrenzt, die gemäß § 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1992 unter besonderem Schutz steht. Die Allee besteht in diesem Bereich aus *Tilia platyphyllos* Scop. und *Tilia cordata* Mill. Die einzelnen Bäume sind in ihrer Vitalität größtenteils beeinträchtigt und weisen mehr oder weniger Schäden auf (Trockenäste, Rindenverletzungen u.a.). Das Alter der Bäume wird auf ca. 100 Jahre geschätzt.

Die **Straßengräben** an der L 14 sind mit einer dichten Gras- und Staudenflur bewachsen, die je nach Standortbedingungen die Artenzusammensetzung ändert. Lediglich am Grund des Grabens wurden einige feuchtanzeigenden Pflanzen vorgefunden. Das Bankett wurde im Zuge der Erneuerung der Fahrbahndecke der L 14 neu angesät.

Der **Graben** östlich des Planbereichs weist keine permanente Wasserführung auf. Feuchtigkeitsanzeiger sind vereinzelt mit dem Gemeinen Schilf vorhanden.

8.1.4 Wasser / Hydrologie

Nach Aussagen des Geologischen Landesamtes ist der obere Grundwasserleiter nur im nördlichen Teil des Planbereiches gedeckt und somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, im übrigen Bereich ist der obere ungedeckte Grundwasserleiter 1 verbreitet..

8.1.5 Klima

Aufgrund seiner geographischen Lage wird der Planbereich durch ein Übergangsklima zwischen dem ozeanisch beeinflussten Nordwest-Deutschland und dem zunehmend kontinentaleren Gebieten östlich der Oder geprägt. Die Kontinentalität spiegelt sich in höheren Sommer- und niedrigeren Wintertemperaturen wider.

Der Jahresniederschlag ist mit 615 mm ausgewiesen, wovon ca. 60 % im Sommerhalbjahr zu erwarten sind.

8.2 Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

8.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Die vorhandene Ackerfläche ist von der Ausweisung eines Baugebietes und einer Grünfläche betroffen. Neben der Versiegelung durch die geplante Bebauung und

den versiegelten Erschließungsflächen kommt es zur Schaffung von Grünflächen, von begrüntem Gartenflächen, von Hecken und der Anlage eines Feuchtbiotops, sodaß in Abhängigkeit von der Naturnähe die Arten- und Nutzungsvielfalt steigen und sinken wird.

Die außerhalb des Plangebietes liegenden Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Die nördlich vom Plangebiet liegende Allee wird durch ausreichende Sicherheitsabstände zur Bebauung, den dazwischenliegenden Lärmschutzwand und den geplanten Radweg geschützt. Lediglich im Bereich der Einmündung der Planstraße A ist die Entfernung von zwei Alleebäumen unvermeidlich. Dieser unvermeidliche Eingriff wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Einmündung ausgeglichen. Gepflanzt werden sollen vier Winterlinden (*Tilia cordata* Mill.) im Nahbereich der Einmündung als Ergänzung.

Landschaftspflegerische Maßnahmen in Bezug auf den Radweg werden im Rahmen der Baumaßnahme durch den Planungsträger - das Straßenbauamt Schwerin - behandelt.

8.2.2 Boden

Durch die Bebauung sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden besonders gravierend. Es wird eine Fläche von insgesamt ca. 11 ha überplant, davon 70.146 qm für Baugrundstücke. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0.3 ergibt sich unter Hinzurechnung von 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO eine maximal überbaubare Fläche von 31.566 qm. Hinzu kommen Verkehrsflächen im Straßenraum von insgesamt 7.964 qm. Damit ist eine Gesamtversiegelung von 39.530 qm für den überplanten Bereich zu erwarten.

8.2.3 Wasser

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers in quantitativer Hinsicht ergibt sich durch die verminderte Grundwasserbildung aufgrund der Bodenversiegelung und durch den Verbrauch von Trink- und Brauchwasser. Die mit der Flächenversiegelung und der Errichtung des Lärmschutzwalles verbundenen Bodenverdichtungen und -aufschüttungen wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus. (Detailaussagen erfolgen unter Punkt 10 "Trinkwasserschutz")

Mit dem differenzierten Verkehrserschließungssystem von Wohnsammelstraßen, Wohnstraßen und Wohnwegen ist die beste Vorraussetzung gegeben, einen möglichst geringen Teil der Bodenoberfläche zu versiegeln. Wohnstraßen und Wohnwege können als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

8.2.4 Klima

Durch die Bodenversiegelung wird sich das Mikroklima im Planbereich ändern, d.h. die durchschnittliche Oberflächentemperatur wird sich erhöhen und die durchschnittliche Luftfeuchte sich verringern. Neben diesen Veränderungen führt die Bebauung zu einer Reduzierung der Frischluftzufuhr aus der freien Landschaft in die bereits bebauten Bereiche.

8.2.5 Landschaftsbild

Durch die Bebauung verändert sich das ursprüngliche Bild der westlichen Vorstadt von Bützow. Der unmittelbare Kontakt der bestehenden Bebauung (Gymnasium) zur freien Landschaft und von der freien Landschaft auf die vorhandene Bebauung wird eingeschränkt. Durch Festsetzungen des B-Planes zur baulichen Gestalt sowie zur Landschaftspflege wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vergleichsweise gering gehalten.

Im südöstlichen Bereich wird die ca. 2 ha große Niederungsfläche, die als Seitenarm des Warnowtales einen nicht oder kaum tragfähigen Boden aufweist, nicht bebaut. Diese Fläche soll zur naturnahen parkähnlichen Fläche umgestaltet werden, hier kommt es zur Aufwertung des Landschaftsbildes.

Die vorhandene topographische Ausformung der Erdoberfläche wird weitgehend erhalten. Die Straßentrassen folgen vorrangig den Höhenlinien, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht erforderlich. Lediglich südlich des Straßendamms der Wismarschen Straße wird durch Aufschüttungen des Lärmschutzwalles das Gelände angehoben. Im Tiefpunkt des Geländes erfolgt Erdaushub zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens.

9. Eingriffs- Ausgleichsregelung

9.1 Zusammenstellung der ermittelten und bewerteten Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Bebauung von Ackerflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können weitgehend durch die Wasser- und Grünflächen, den Baum- und Strauchbewuchs und die Hausgartenflächen ausgeglichen werden.

Eingriffsbewertung

Biotoptyp - intensiv bewirtschaftete Ackerfläche Biotopwert 1.2

Bezeichnung des Eingriffs	Eingriffsfläche	Beeinträchtigung	Eingriffswert
Versiegelung durch Bebauung	31.680 qm	100 %	38.016
Vorübergehend bel. Flächen	38.720 qm	30 %	13.939
Versiegelung durch Verkehrsfl.	2.396 qm	100 %	2.875
Teilversiegelung - Verkehrsfl.	4.688 qm	90 %	5.063
Vorübergehend bel. Flächen	580 qm	30 %	209
Lärmschutzwall	5.700 qm	30 %	2.052
			62.154

9.2 Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen

Bezeichnung der Maßnahme	Fläche	Kompensationswert
1. Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	2.530 qm	5.313
2. Ansaat eines Extensivrasens im Bereich der von Überbauung freizuhaltenden Fläche entlang des Grabens	2.250 qm	1.350
3. Begrünung des Straßenraumes (60 Straßenbäume)	3.816 qm	6.411
4. Anlage von Grünstreifen im Straßenraum	580 qm	nicht ber.
5. Stellplatzbegrünung (1 Baum je 5 Stellplätze)	1.590 qm	2.671
6. Anpflanzen einer 5.0 m breiten Feldgehölzhecke	2.150 qm	5.160
7. Begrünung des Lärmschutzwalles	6.100 qm	nicht ber.
8. Begrünung der öffentlichen Grünfläche (Abgrenzung zur parkähnlichen Anlage)	1.250 qm	3.000
9. Gestaltung der parkähnlichen Anlage auf 20 % der Fläche - Sträucher restliche Vegetationsfläche (wiesenähnlicher Charakter)	17.400 qm 3.480 qm 13.980 qm	7.308 8.352
10. Baumpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche (parkähnliche Anlage) je 250 qm 1 Baum (69 Bäume)	7.797 qm	7.485
11. Schaffung eines Regenwasserrückhaltebeckens in Form eines naturnahen Kleingewässers	2.840 qm	nicht ber.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen führen in etwa zu einem Ausgleich der Eingriffe. Rechnerisch ergibt sich eine geringe Kompensationsdifferenz zwischen den Eingriffswerten und den Kompensationswerten.

Da bei der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen in Mecklenburg-Vorpommern nicht auf ein rechtlich abgesichertes Bewertungsmodell zurückgegriffen werden kann, wurden die vorgenannten Bewertungen nach einem Bewertungsmodell vorgenommen, daß vom Ingenieurbüro Glasow und Partner - auf der Basis des Modells der Stadt Osnabrück - für Projekte der Landschaftsplanung entwickelt worden ist. Bei Anwendung der in Niedersachsen oder in Schleswig-Holstein eingeführten Eingriffs-Ausgleichsregelungen würden sich andere Bewertungen ergeben.

In der Abwägung folgt die Stadt Bützow den Bewertungen des vorliegenden Grünordnungsplanes, die ausweisen, daß die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maße bei der Planung berücksichtigt werden.

10. Trinkwasserschutz

Von Seiten des Landkreises Güstrow, Abt. Wasserwirtschaft wird im Rahmen der Trägerbeteiligung zum B-Plan darauf hingewiesen, daß das Plangebiet

- * in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Warnow,
- * in der Schutzzone III der Wasserfassung (WF) für das Wasserwerk (WW) Bützow und
- * ca. 200 m nordwestlich der Schutzzone II dieser WF liegt.

Bei einem in südlicher Richtung erfolgreichem Grundwasserabfluß befindet sich das vorgesehene Bebauungsgebiet damit im Anstrombereich der WF Bützow.

Um zu einer fachgerechten Einschätzung der Gefährdungsmöglichkeit des Trinkwassers durch eine Bebauung zu kommen, wurde die Hydrogeologie GmbH (HGN) von der Stadt Bützow beauftragt ein Gutachten zu erarbeiten.

- * Aufgabenstellung:
 - Einschätzung der Gefährdungsmöglichkeit durch eine Bebauung
 - hydrogeologische Bewertung des Standortes

Auszug aus dem Gutachten:

Nach den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete stellen in der Zone III Neuausweisungen von Baugebieten Gefährdungen dar, die mit den damit verbundenen Verkehrsanlagen, Kanalisationen, Anfall von Niederschlagswasser von Straßen und betonierten Flächen/Dachflächen, Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln/dünger in Gartenanlagen und auf Freiflächen, durchaus die Grundwasserqualität beeinträchtigen können.

Mit der vorgesehenen Bebauung von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern erfolgt stromoberhalb der bestehenden WF Bützow eine Konzentration dieser möglichen Gefährdungen und es besteht nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bützow die Gefahr einer "Umbauung" der Wasserfassung.

Für die Grundwasserüberdeckung am Standort der WF Bützow konnte eine sehr hohe Schutzfunktion ermittelt werden.

Die Lage des vorgesehenen Bebauungsgebietes ca. 400 m stromoberhalb des ersten Brunnens der Wasserfassung und der als mögliche Gefährdungen in der Schutzzone III erwähnten Handlungen lassen es aus der Sicht der hydrogeologischen Situation (Fließrichtung, Lagerungsverhältnisse) geraten erscheinen, folgende Restriktionen bei der Wohnbebauung B-Plan Nr. 9 "Wismarsche Straße Süd" festzulegen:

- Eine Zulassung von Ölheizungen für Einfamilien- und Reihenhäuser sollte nicht erfolgen. Die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung/Gasversorgung ist zu prüfen.
- Regenwasser darf nur als Dachablauf in den Untergrund versickert werden. Gesammeltes Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen kann erst nach Behandlung/Aufbereitung in den Untergrund/in die Vorflut abgeleitet werden (getrennte Regen- und Abwasserkanalisation).
- Anwendung von Pflanzenschutzmitteln in Gärten und auf Freiflächen zur Unterhaltung von Verkehrswegen darf nur grundwasserschonend betrieben werden.

- Bohrungen für Brunnen in Gärten zur Brauchwassernutzung sind nicht zuzulassen.
- Die Anlage von Straßen im Bebauungsgebiet ist unter Berücksichtigung der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 1982) vorzunehmen.

Es wird empfohlen, zwischen der WF Bützow und der geplanten Bebauung bereits vor Baubeginn eine Grundwassermeßstelle von ca. 30 m Tiefe mit Filtereinbau im genutzten Grundwasserleiter errichten zu lassen, Grundwasserbeeinträchtigungen zu überprüfen und Grundwasserspiegelmessungen vorzunehmen.

Die Stadt Bützow folgt bei der Abwägung dem Gutachter und übernimmt die vorgeschlagenen Restriktionen als Festsetzungen in den Bebauungsplan.

Die zulässigen Nutzungen der überplanten Flächen lassen nicht erwarten, daß die gemäß Schutzzonenverordnung für die Trinkwasserschutzzone Warnow in der Schutzzone III und die für die Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Bützow verfügbaren Auflagen, verletzt werden.

11. Verkehrliche Erschließung

11.1 Straßenverkehr

Die Erschließung der Fläche erfolgt von der Wismarschen Straße (L 14). Vorgeesehen ist eine Wohnsammelstraße in Form einer Stichstraße, von der aus die Grundstücke über Wohnstraßen, Wohnwege oder direkt erschlossen werden. Private Wohnwege werden von den Eigentümern unterhalten.

Der öffentliche Personennahverkehr kann auf den Wohnsammelstraßen erfolgen. Die Fläche des Gymnasiums wird von der Wohnsammelstraße über eine eigene Stichstraße erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind an der Wohnsammelstraße (Planstraße A) Flächen für ca. 45 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Darüberhinaus ergeben sich in den Wohnstraßen (Planstraße B) zusammen Flächen für ca. 20 öffentliche Parkplätze. Damit wird der Bedarf an öffentlicher Parkfläche für ca. 195 Wohneinheiten gedeckt. Rechnerischer Nachweis - $195 : 3 = 65$ -.

11.2 Radwegenetz

Südlich der Wismarschen Straße verläuft der Radweg von Bützow in Richtung Steinhagen. Dieser Radweg ist vom Straßenbauamt Schwerin straßenbegleitend zur L 14 in einer Breite von 2 m geplant.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Stromversorgung

Der Planbereich wird von einer 20-kV-Freileitung gekreuzt. Die 20 KV-Freileitung soll im Bereich der bebaubaren Flächen verkabelt werden. Zur elektrotechnischen Erschließung des Gebietes ist eine Transformatorenstation eingeplant. Der Anschluß erfolgt mittelspannungsseitig durch die WEMAG.

12.2 Trinkwasserversorgung

Nördlich der Wismarschen Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150. Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die zentrale Wasserversorgung des WAZ (Wasserversorgung- und Abwasserzweckverband Güstrow.-Bützow-Sternberg).

12.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die HGW Hanse Gas GmbH

12.4 Wärmeversorgung

Die Bützower Wärme GmbH bietet einen Anschluß des Baugebietes an das Fernwärmesystem an. Da die Lagerung und Verwendung von Heizöl aus wasserwirtschaftlicher Sicht ohnehin bedenklich ist, (mögliche Gefährdung des Grundwassers) und deshalb in der Festsetzung als nicht zulässig erklärt ist, muß die Fernwärmeversorgung als einzige Alternative zur Erdgasversorgung gesehen werden.

12.5 Fernmeldeanlagen

In den Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen. Zur Koordinierung der Erschließungsarbeiten wird der Straßenbau frühzeitig der Telekom angezeigt.

12.6 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser wird vollständig erfaßt und aus der Schutzzone III des WW Bützow herausgeleitet. Das Abwasser soll mittels Druckleitung zum Pumpwerk 5 in der Karl-Marx-Straße erfolgen und zum zentralen Klärwerk in Wolken weitergeleitet werden.

12.7 Regenwasserbeseitigung

Niederschlagswasser aus dem öffentlichen Bereich (Straßen, Wege) wird nach vorheriger Behandlung (Regenrückhaltebecken mit Absetzzone und Schwimmstoffsperrre) in die Vorflut eingeleitet.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen wird entsprechend ATV Arbeitsblatt 138 dezentral auf den Grundstücken versickert.

12.8 Entsorgung der Abfälle

Der im Planungsgebiet anfallende Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall sind dem Landkreis Güstrow als entsorgungspflichtige Körperschaft zu überlassen. Die Entsorgung der Abfälle unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Güstrow. Laut § 4 der Abfallentsorgungssatzung ist jedes Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Laut § 5 der Abfallentsorgungssatzung hat der Anschlußpflichtige dem Landkreis innerhalb von 30 Tagen nach Eintritt des meldepflichtigen Tatbestandes für jedes anschlusspflichtige Grundstück Vorliegen und Umfang der Anschlußpflicht anzuzeigen.

Beim Ausheben der Baugruben sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen, dazu zählt auch Boden, der nicht wiederverwendet wird. Unbelasteter Bodenaushub ist an der Anfallstelle wieder einzubauen. Die Wiederverwendung von Boden außerhalb der Anfallstelle ist anzeigepflichtig im Abfallwirtschaftsamt.

Der Aushub von Boden des Regenwasserrückhaltebeckens und des Straßenbaues wird, soweit er unbelastet ist, innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans bei der Aufschüttung des Lärmschutzwalles wiederverwendet.

12.9 Brandschutz

Für die Löschwasserentnahme wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz vorgehalten. Die Standorte notwendiger Hydranten werden in Abstimmung mit der Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Geplant sind Unterflurhydranten DN 80 mm im Abstand von ca. 120 m.

13. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnbebauung vor dem Verkehrslärm auf der L 14 (Wismarsche Straße) werden zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungsmaße - tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) - auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", der RLS-90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" und der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Ein planungsrelevanter Beurteilungspegel des von der Wismarschen Straße ausgehenden Verkehrslärms ist in Form einer Lärmimmissionsprognose von der Geologie und Umwelttechnik GmbH (GFE) erarbeitet worden (Anlage).

Der Gutachter geht von folgenden Ausgangsdaten aus:

Bei der Lärmquelle handelt es sich um die nördlich des geplanten Bebauungsgebietes verlaufende Wismarsche Straße (Straßenoberfläche: Nicht geriffelter Gußasphalt; zulässige Höchstgeschwindigkeit für PKW: 100 bzw. 80 km/h, für LKW: 80 bzw. 60 km/h).

Grundlage der Lärmimmissionsberechnung war eine Straßenverkehrsprognose der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 4070 Kfz/34 h. Für den LKW-Anteil wurden 8,5 % für tags sowie 1,5 % für nachts angenommen.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Ohne Lärminderungsmaßnahmen kommt es zu einer teilweise deutlichen Überschreitung des Tages- und des Nachtgrenzwertes (55 dB(A) bzw. 45 dB(A))
2. Mit der Lärminderung durch einen Lärmschutzwall mit der Höhe von 3,8 m ü.GOK werden sowohl der Tages- als auch der Nachtgrenzwert (mit Ausnahme kleiner Randbereiche sowie des Einfahrtbereiches) eingehalten.

3. Mit der Lärminderung durch einen Lärmschutzwall mit der Höhe von 2.4 - 3.1 m ü.GOK wird der Tagesgrenzwert in einem 10 m breitem Streifen am nördlichen Rand des B-Plangebietes weitgehend eingehalten. Für die Einhaltung des Nachtgrenzwertes wird für diesen Bereich die Schallschutzklasse 1 für Fenster berechnet.

4. Mit der Lärminderung durch einen Lärmschutzwall mit der Höhe von 2.2 - 3.1 m ü.GOK wird der Tagesgrenzwert in einem 20 m breitem Streifen am nördlichen Rand des B-Plangebietes weitgehend eingehalten. Für die Einhaltung des Nachtgrenzwertes wird für diesen Bereich die Schallschutzklasse 1 für Fenster berechnet.

Für die Varianten 3 und 4 wird darüberhinaus die Empfehlung gegeben, bei Planungen von Gebäuden innerhalb dieser Streifen die sensibleren Raumutzungen der Wohn- und Schlafbereiche an die nach Süden ausgerichteten Hausseite zu verlegen.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock weist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hin, daß gemäß Mitteilung des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (ausgehend von den Ermittlungen für den Schallimmissionsplan / Stadt Bützow) folgende Verkehrsdaten für die Wismarsche Straße (L 14) für das maßgebliche Prognosejahr 2010 zugrunde zu legen sind:

DTV: 5600 Kfz / 24 h. -- LKW-Anteil - tags 5.2 % - nachts 3 %.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die vorliegende Lärmimmissionsprognose einer Überarbeitung bedarf; ferner sollen die passiven Schallschutzmaßnahmen im Umfang erweitert werden.

Die Stadt Bützow teilt bei der vorgenommenen Abwägung nicht die Auffassung, daß die Verkehrsbelastung auf der Wismarschen Straße (L 14) bis zum Prognosejahr 2010 auf DTV: 5600 Kfz / 24 h ansteigt. Mit der Fertigstellung der A 20 werden die Verkehrsströme im Bereich Bützow neu zu bewerten sein. Es ist nicht zu erwarten, daß das Verkehrsaufkommen in Ost-West-Richtung zunimmt, sondern in Nord-Süd-Richtung. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes geht die Stadt Bützow deshalb davon aus, daß der Landesstraße 11 (Kreisgrenze Jürgenshagen-Bützow-Tarnow) eine besondere verkehrliche Bedeutung zukommt, die letztlich zu einer Ortsumgehung dieser Verkehrsstrasse führen muß.

Um bei der Planung des Bebauungsgebietes südlich der Wismarschen Straße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, werden zur Schallminderung folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

* **Aktiver Schallschutz**

- Um sicherzustellen, daß die in der Nachbarschaft zur Straße geplanten Wohnungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche geschützt werden, wird entlang der Wismarschen Straße ein Lärmschutzwall mit 2.4 - 3.1 m Schulterhöhe ü.GOK errichtet.
(Variante 3 des Gutachters)

Der Lärmschutzwall soll innerhalb der nach § 31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13.1.1993 von baulichen Anlagen freizuhaltenden Fläche errichtet werden, um die schallwirksame Schulterhöhe der Lärmschutzeinrichtung möglichst niedrig halten zu können. Die Stadt Bützow verpflichtet sich den Lärmschutzwall in südlicher Richtung zu versetzen, wenn künftig die betroffene Fläche für den Straßenausbau der L 14 benötigt wird. Zu diesem Zweck ist südlich der Freihaltezone an der L 14 eine acht Meter breite öffentliche Grünfläche eingeplant.

- Als weitere Schallschutzmaßnahme werden südlich des Lärmschutzwalles (im Nahbereich der Wismarschen Straße) die Baukörper so angeordnet, daß eine schallabschirmende Wirkung für das Gesamtgebiet entsteht.

* **Passiver Schallschutz**

- In einem Streifen von 60 m Tiefe (gemessen vom Fahrbahnrand der Wismarschen Straße) werden bauliche Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt.
- Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen zum Schutz gegen Außenlärm, auf der schallabgewandten Seite des Hauses anzuordnen.
- Ausnahmsweise kann der erforderliche Schallschutz auch durch schalldämmende Außenbauteile erreicht werden:
Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen 35 dB, entsprechend den Lärmpegelbereichen I und II (DIN 4109);
Fenster müssen hierbei mindestens der Schallschutzklasse I der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" entsprechen.
Für Schlafräume einschließlich Kinderzimmer sind schalldämpfende Dauerlüftungen einzubauen.

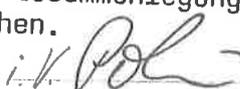
14. Altlasten

Dem Abfallwirtschaftsamt sind z.Z. keine Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten während der Bauarbeiten Altlasten gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und sofort dem Abfallwirtschaftsamt anzuzeigen.

15. Bodenordnung

Die zu überplanende Fläche ist streifenförmig parzelliert, sie befindet sich in privatem, kirchlichem und treuhändlerischem Besitz. Der derzeitige Zugschnitt der Flächen erfordert bodenordnerische Maßnahmen. Die Stadt will die Flächen insgesamt erwerben, neu parzellieren und die bebaubaren Flächen an Investoren zum Zwecke der Bebauung veräußern. Wenn ein Kauf von Flächen nicht möglich ist, soll durch Tausch eine Zusammenlegung von Flächen so erfolgen, daß erschlossene Grundstücke entstehen.

Bützow, den 22.04. 1996


Stroppe
Bürgermeister



