

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Bützow für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“ der Stadt Bützow gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, die Fläche planungsrechtlich für eine künftige Wohnbebauung zu sichern sowie eine städtebauliche Neuordnung der Fläche an der Wolker Chaussee/Bahnhofstraße zu erwirken. Dadurch soll sichergestellt sein, auf die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen reagieren zu können.

Da die geplante Nutzung als Wohngebiet für die Errichtung eines Wohngebäudes als Senioren-WG nicht der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als Grünfläche/naturnahe Nutzung entspricht, muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden. Daher wurde parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“ die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, so dass beide Planungen im Parallelverfahren bearbeitet werden konnten.

2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertreter der Stadt Bützow haben auf ihrer Sitzung am **12.09.2016** den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Bützow für das Gebiet „Senioren-WG Wolker Chaussee“ südlich der Wolker Chaussee und westlich der Bahnhofstraße gelegen, aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.11.2016** im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“ Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, mit Schreiben vom **31.03.2017** auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Beteiligungsverfahren wurde mit den erforderlichen Unterlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dazugehöriger Begründung, durchgeführt.

Der Vorentwurf wurde am **06.03.2017** in der Bützower Stadtvertretung gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom **13.04.2017** bis zum **15.05.2017**. Die Bekanntmachung erfolgte im Bützower Landkurier **Nr. 04/2017**. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von einem Bürger Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden auf der Stadtvertretersitzung am **09.10.2017** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die Abwägungsergebnisse sind den Einwendern mitgeteilt worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch die Stadtvertreter am **11.12.2017** gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am **03.01.2018** im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Bützower Landkurier“. **Nr. 01** und auf der Homepage der Stadt Bützow.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom **11.01.2018** bis zum **14.02.2018** öffentlich ausgelegen.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **08.01.2018** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden auf der Stadtvertretersitzung am **11.06.2018** gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Die Abwägungsergebnisse sind den Einwendern mitgeteilt worden.

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“ für das Gebiet östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße wurde auf der Stadtvertretersitzung am **11.06.2018** gefasst.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“ für das Gebiet östlich der Wolker Chaussee und südlich der Bahnhofstraße wurde auf der Stadtvertretersitzung am **11.06.2018** beschlossen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse wurden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt, welcher Bestandteil der Begründung zu diesem Plan ist.

Der Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bützow ist gleichzeitig der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“ der Stadt Bützow, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 beschränkt.

Gem. § 2(4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichtes die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1(6) Nr. 7 und § 1a BauGB (Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich) ermittelt und bewertet.

Für die mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 verbundenen Eingriffe ist insgesamt ein Kompensationserfordernis von 13.503 Flächenäquivalenten auszugleichen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Für die weiteren noch offenen 12.828 Flächenäquivalente sind Ökopunkte aus dem bestehenden Konto („Sandmagerrasen an der Nebel bei Kirch Rosin“) anzurechnen.

Zur Minderung der Lärmauswirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr erfolgte die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet.

4. Abwägungsvorgang

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig um ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planungsunterlagen aufgenommen und entsprechend angepasst.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock zum Entwurf, wurde nach Abwägung aller landesplanerischen Belange mitgeteilt, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Senioren-WG Wolker Chaussee“ und im Parallelverfahren

erfolgten 8. Änderung des FNP der Stadt Bützow Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg hat zum Vorentwurf und Entwurf Ausführungen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie zur Niederschlagswasserableitung vorgetragen. Über die Bereitstellung von Löschwasser über das Trinkwassernetz entscheidet der Verband in Abstimmung mit dem Betreiber der Anlagen. *Im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung werden die entsprechenden Zustimmungen und Genehmigungen eingeholt.*

Der Wasser- und Bodenverband „Warnow-Beke“ hat zum Vorentwurf auf das an der südöstlichen Seite des Autohauses beginnende Gewässer der 2. Ordnung 6K13/C mit Fließrichtung zur Nebel hingewiesen. Die Regenentwässerung soll auf dem Grundstück bzw. über eine neu zu errichtendes Auslaufbauwerk direkt in die Nebel eingeleitet werden. *Im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung werden die entsprechenden Zustimmungen und Genehmigungen eingeholt.*

Die Deutsche Telekom hat zum Vorentwurf und Entwurf auf die Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und der Kostentragung des Auftraggebers hingewiesen. *Im Zuge der Erschließungsplanung wird dieses geprüft und berücksichtigt.*

Das Straßenbauamt Stralsund hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf auf dieverkehrliche Erschließung des Plangebietes hingewiesen. Eine der beiden geplanten Zufahrten von der Landesstraße L 14 ist für Rettungsfahrzeuge (Krankenwagen, Arzt) zu kennzeichnen. Bei Einfriedung des Plangebietes ist darauf zu achten, dass die Sichtfelder an dem Knotenpunkt L 14 (Bahnhofstraße/Wolker Chaussee) von sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. *Die Hinweise wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.*

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg wies in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf darauf hin, dass bei einer Ableitung des Niederschlagswassers über eine neu zu schaffende Vorflut, indirekt das berichtspflichtige Gewässer I. Ordnung, die Nebel -WANE-0100, betroffen ist. *Im Zuge des Bauantragsverfahrens werden entsprechende Zustimmungen und Genehmigungen eingeholt.*

In der Stellungnahme des Landkreises Rostock zum Vorentwurf wurde durch das Amt für Kreisentwicklung/SG Regional- und Bauleitplanung hinsichtlich der Festsetzung zur Art der

baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet und Maß der baulichen Nutzung Bedenken geäußert. *Zum Entwurf wurde das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.*

In der Stellungnahme zum Entwurf erfolgten Anregungen zur Planzeichnung (Teil A), zum Text (Teil B) sowie zum Lärmschutz bezüglich der Festsetzungen zu Außenbauteilen des Gebäudes. *Die vorgenannten Anregungen wurden in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.*

Durch das Umweltamt/ SG Naturschutz und Landschaftspflege zum Vorentwurf sind für die Ermittlung des Eingriffs die Hinweise zur Eingriffsregelung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 1999) zu Grunde zu legen. Das für den Ausgleich seitens des Vorhabenträgers vorgeschlagene Öko Konto ist zu benennen. *Die Hinweise wurden in den Umweltbericht mit aufgenommen.* Die Anzahl der Ausgleichspflichtigen Bäume ist zu ermitteln und die Pflanzstandorte sind in die Planzeichnung mit aufzunehmen. *Zum Entwurf wurde dieses in den Planunterlagen berücksichtigt.* Für die Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes ist ein Artenschutzfachbeitrag zur erarbeiten. *Nach einer Vorortbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock und dem Vorhabenträger gab es keine Auffälligkeiten, die auf Brutvögel und Eidechsen innerhalb des Plangebietes hinwiesen.*

In der Fachstellungnahme des Umweltamtes SG Naturschutz und Landschaftspflege zum Entwurf ist bezüglich des FFH-Gebietes im Umweltbericht eine Korrektur erforderlich. Die Eingriffsermittlung ist hinsichtlich der Biotoptypenbestimmung nicht korrekt. Die Baumpflanzungen sind nicht in die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents für die Maßnahmen aufzunehmen, da sie der Ersatz für die zu rodenden Bäume sind. Vor Baubeginn der Baumschutzmaßnahmen ist ein Antrag auf Ausnahme zum Baumschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Eine Genehmigung wird in Aussicht gestellt. In den Festsetzungen Text (Teil B) ist aufzunehmen, dass die im Geltungsbereich nicht auszugleichen- den Flächenäquivalente durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos abzugelten sind. Die verbindliche Reservierung der Ökopunkte ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn vorzulegen. Hinweise zum Artenschutz sind in den Textteil (B) aufzunehmen.

Der Umweltbericht wurde zu den genannten Punkten überarbeitet. Im Zuge der Beantragung der Baugenehmigung wird ein Antrag auf Ausnahme zum Baumschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Festsetzungen wurden im Text (B) Punkt 1.3 ergänzt. Hinweise zum Artenschutz wurden unter III. Hinweise Pkt. 10 mit aufgenommen.

Durch das SG Wasser/Boden zum Vorentwurf wurde darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock befindet. *Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Entsprechende Zustimmungen und Genehmigungen werden im Zuge des Bauantragsverfahrens eingeholt.*

In der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock bedarf der Umweltbericht einer Überarbeitung des Punktes 2.3.3. Hier wird von der Warnow als Vorflut gesprochen. Hier handelt es sich aber um die Nebel, einem Nebenfluss der Warnow. *Der Umweltbericht wurde in dem Punkt überarbeitet.*

Die IHK Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf starke Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Planung geäußert. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass sich in ganz Bützow keine besser geeignete Fläche für ein solches Vorhaben finden lässt. Weitere Bedenken wurden zur falschen Baugebietskategorie als Besonderes Wohngebiet (WB), der zu geringe Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze und die Bewertung der Lärmsituation auf dieses Schutzniveau (WA) sowie zur Planzeichnung vorgebracht. *Zum Entwurf wurde die Schallimmissionsprognose erarbeitet und daraus die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Der Baukörper wurde zum Entwurf hinsichtlich der Kubatur noch mal überarbeitet. Der Abstand des Gebäudes wurde zur östlichen Grundstücksgrenze auf ~10,80 m vergrößert. Die Baugrenze an der östlichen Seite wurde auf einen Abstand von 8,00 m zur betreffenden Grundstücksgrenze geändert. Die Platzierung des Baukörpers ist somit festgesetzt. Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.*

Es wurde eine Standortprüfung vorgenommen. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens in dieser Größenordnung, steht absehbar kein klassisches Wohngebiet bzw. vergleichbares Grundstück der Stadt Bützow zur Verfügung. Das durchaus fußläufig zu erreichende Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittelmarkt und Bäcker, sowie Bank (Sparkasse) befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Plangebietes in der Bahnhofstraße. Ein Friseurladen ist fußläufig in ca. 600 m in der Carl-Moltmann-Straße westlich des Plangebietes zu erreichen. 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. 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 wider.

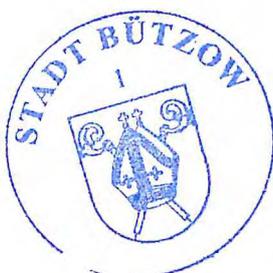
In der Stellungnahme der IHK Rostock zum Entwurf sind eine Reihe der in der Stellungnahme zum Vorentwurf kritisierten Mängel jetzt beseitigt worden. Da die Ergebnisse der

schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf den Gewerbelärm, nicht näher ausgeführt werden, kann die festgestellte Unerheblichkeit nur schwer nachvollzogen werden. *Ein möglicher Lärmkonflikt zwischen der bestehenden KFZ- Werkstatt und dem angrenzenden Wohngebiet wurde durch die Stadt erkannt. Die Auswirkungen 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 (IRW) nach TA Lärm sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit nicht zu erwarten sind. Die Gesamtlärmimmission wird maßgeblich und ausschließlich durch auf öffentlichen Verkehrswegen (Straße: L 14, Schiene: DB Strecken 1122 und 6446) hervorgerufenen Verkehrslärm bestimmt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für die bauliche Ausführung der Außenbauteile, für besonders hoch durch Lärm belastete Gebäudefassaden, Festsetzungen getroffen worden.*

Zum Vorentwurf sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung durch einen Bürger Einwände/Hinweise vorgetragen worden. Diese bezogen sich auf die Zufahrt und Nutzung der bestehenden Parkflächen der ausgewiesenen Flurstücke 48/10 und 48/11. *Die vorgenannten Flurstücke gehören dem Vorhabenträger. Zwischen den beiden Eigentümern ist privatrechtlich die Zufahrt und Nutzung der Parkflächen zu klären.*

Bützow 20. Juni 2019

Ort, Datum



Bürgermeister