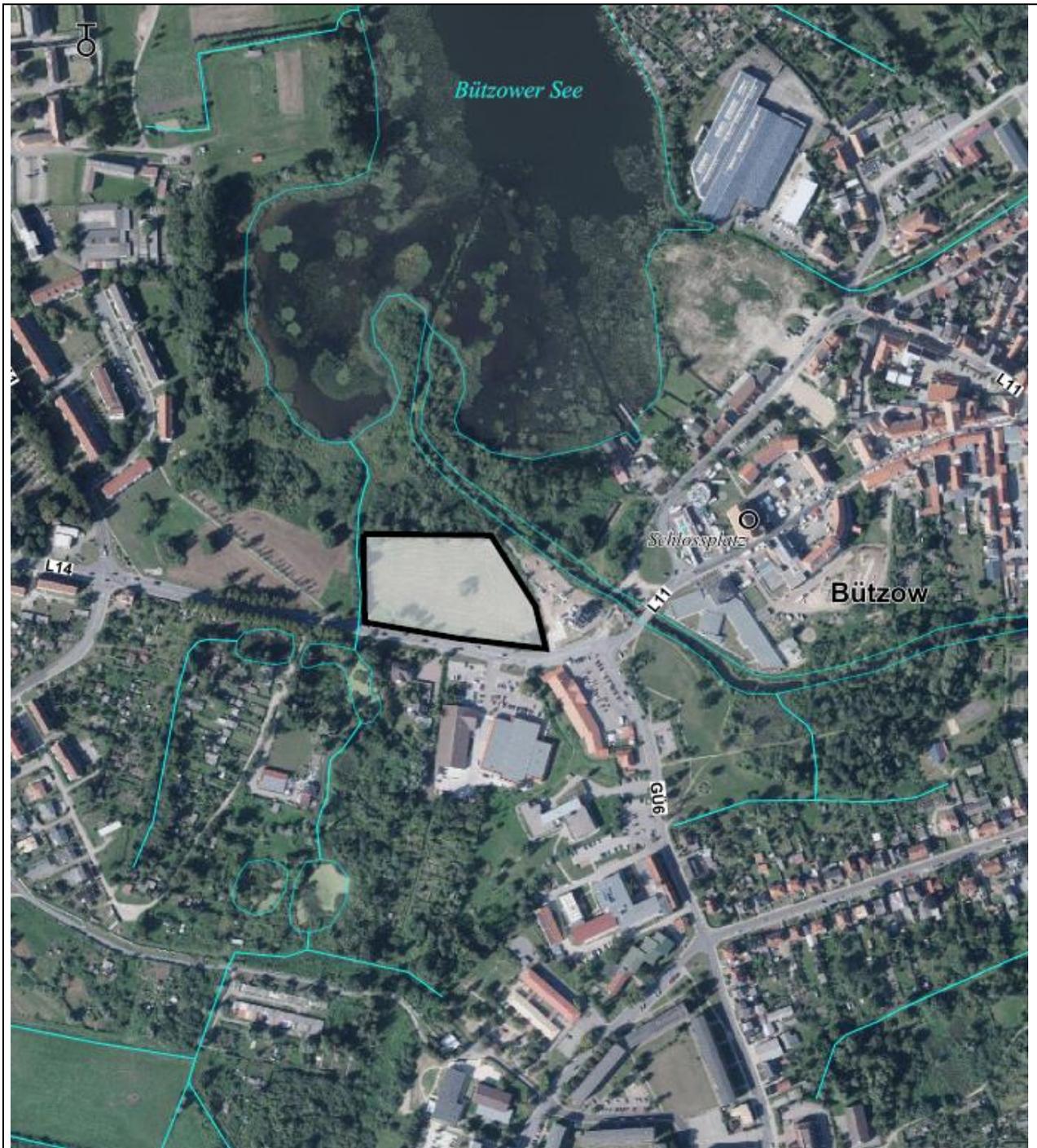


STADT BÜTZOW

Landkreis Rostock



GeoBasis-DE/M-V 2018

9. ÄNDERUNG des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6
„Pflegeheim Am Schloß – Haus II“

Begründung

Entwurf

Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Einleitung	3
1.1	Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Rechtsgrundlagen	8
2	Übergeordnete Ziele	8
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock	9
2.3	Angaben aus den Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	10
2.4	Flächennutzungsplan	10
3	Änderungskonzept	11
3.1	Bauflächen	11
3.2	Änderungen Natur und Landschaft	11
3.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
4	Immissionsschutz	12
5	Flächenbilanz	13

besonderer Teil: Umweltbericht

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloss – Haus II“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich die Änderungsbereiche im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 und die Ausgleichmaßnahmen im Sinne von Natur und Umwelt beschränken.

Anlagen wie zum VE-Plan Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloß – Haus II“

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, Stand 15.10.2017
 2. Empfehlungen für die Hochwasservorsorge
biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow, Stand 21.02.2017
-

1 Einleitung

1.1 Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern und des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock sind in den zentralen Orten, zu denen auch die Stadt Bützow als Grundzentrum gehört, Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung zu errichten. Die Stadt Bützow hat sich dieser Aufgabe bereits seit mehreren Jahren erfolgreich gestellt. An dem Standort des Pflegeheimes Am Schloss – Haus I konnten 2014 50 Pflegeplätze geschaffen werden. 2017 ist mit der Erschließung des Standortes für altersgerechtes Wohnen Vor dem Rühner Tor begonnen worden. Hier sollen ca. 33 Wohnungen mit Sozialstation, Gemeinschafts- und Mehrzweckeinrichtungen entstehen. Beide Standorte stellen mit den baulich brachgefallenen und stark versiegelten Flächen Missstände im Altstadtbereich dar, versperren die Zugänglichkeit und Erlebnisfähigkeit des für das Stadtbild prägenden Bützower Sees und des Wasserlaufs der Warnow mit Nebenarmen.

Mit beiden Standorten konnte das Stadtbild erheblich aufgewertet werden, aber auch der Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Pflegeheimplätzen entsprochen werden.

Mit der steigenden Lebenserwartung und der Abwanderung junger Menschen wird sich die regionale Bevölkerungsentwicklung bis 2030 deutlich zugunsten älterer Generationen verändern. Der Anteil der über 65jährigen wird im Zeitraum von 2007 bis 2030 von 20 % auf ein Drittel (33%) ansteigen. Die demografische Entwicklung in der Stadt Bützow und des Umlandes zeigt, dass die bestehenden Angebote an Pflegeheimplätzen nicht ausreichen werden. Es hat sich gezeigt, dass die älteren Bewohner sehr viel Wert auf eine städtisch integrierte Wohnlage legen. So können wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge schnell und auch noch eigenständig erreicht werden. Den Bewohnern wird somit die Teilnahme am täglichen Leben ermöglicht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen in bestehenden Pflegeeinrichtungen Bützows ca. 100 Anmeldungen vor. Ältere Menschen aus der Umgebung von Bützow schätzen die gute soziale und medizinische Infrastruktur in der Stadt Bützow mit dem Krankenhaus, zahlreichen niedergelassenen Ärzten, Apotheke, Pflegedienste u.a.

Die Stadt Bützow hat die Bauflächenentwicklung in den letzten Jahren vorrangig auf die Inanspruchnahme von brachgefallenen Flächen im Stadtgebiet konzentriert (ehemalige Möbelwerke, Kopernikusschule, Schlossplatz). Die Stadt ist bestrebt, der Wohnungsnachfrage und der Nachfrage nach Pflegeheimplätzen weiterhin nachzukommen, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu erhalten und neue Angebote zu schaffen, so dass das Stadtbild weiter aufgewertet und das Wohnen und Leben in der Stadt attraktiver wird. Die Lage an der Warnow und dem Bützower See sowie die naturräumlichen Gegebenheiten unterstützen diese Zielstellungen.

Andererseits ist die Stadtentwicklung selbst durch die zahlreichen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und die durch das Hochwasserrisiko betroffenen Flächen stark eingeschränkt.

Die städtebaulichen und funktionellen Anforderungen an Standorte für altersgerechtes Wohnen und Pflegeheime sind bei der Standortfindung maßgeblich:

- innerstädtische bzw. innenstadtnahe Lage
 - Nähe von Einkaufseinrichtungen und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge
 - Fläche mindestens 1 ha für ausreichend Aufenthaltsflächen außen
 - kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen
 - fußläufige Verbindung in die Innenstadt
 - gute verkehrliche Erreichbarkeit
-

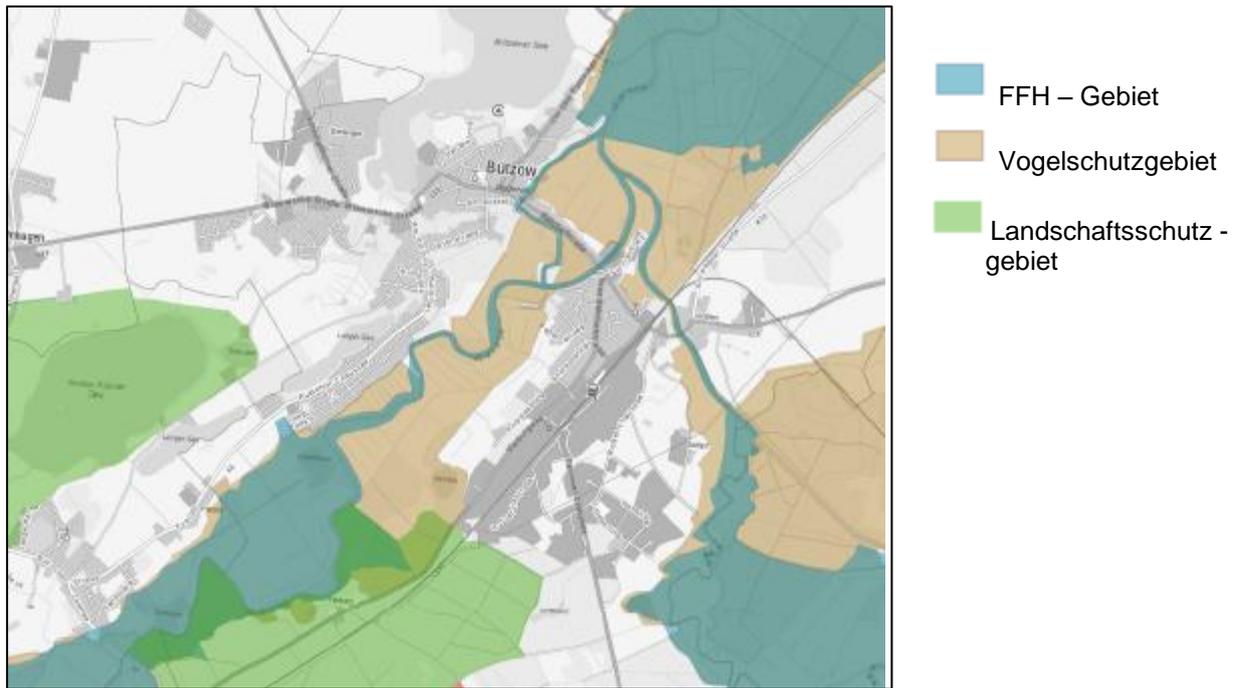


Abbildung 1: Schutzgebiete

Quelle: LUNG M-V, LaiV M-V, Kartenportal M-V

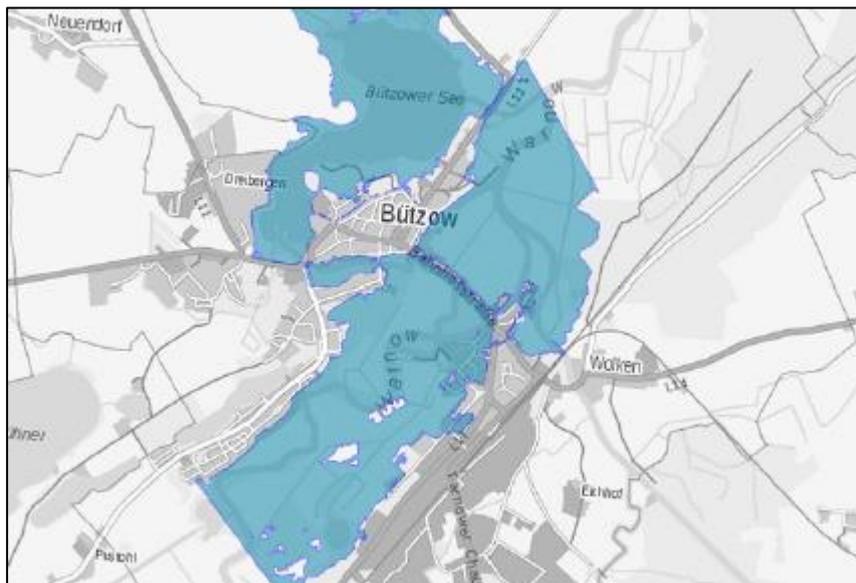


Abbildung 2 : Überschwemmungsgebiete

Quelle: LUNG M-V, LaiV M-V, Kartenportal M-V

Die Standortuntersuchungen für innenstadtnahe Flächen erfolgten 2016 in Abstimmung mit den Fachämtern des Landkreises Rostock. Im Vorfeld waren mögliche Standorte am Stadtrand betrachtet worden, die jedoch den Anforderungen älterer Menschen erfahrungsgemäß nicht entsprechen. Aufgrund der Entfernungen und der zum Teil eingeschränkten Mobilität wäre die Nutzung der Infrastruktureinrichtungen im Innenstadtbereich kaum möglich, eine soziale Einbindung und die Teilnahme am täglichen Leben stark gemindert.

Daher wurden mögliche innerstädtische oder innenstadtnahe Standorte betrachtet. Eine mögliche Fläche im Bereich der ehemaligen Möbelwerke am Bützower See (ca. 1,5 ha) wird gegenwärtig durch das DRK Güstrow für altersgerechte Wohnungen entwickelt, so dass dieser Bereich nicht mehr zur Verfügung steht.

Schwerpunkt	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3
Lage / Nutzung	Wismarsche Straße gegenüber EDEKA und ALDI – Markt Grünfläche	Vor dem Rühner Tor mit gewerblichen Hallen bebaut	südlich EDEKA und ALDI – Markt Kleingärten, Baumbestand, Wasserfläche
Standortbeschreibung	Flur 7 Flurstück 62/5 ca. 1,5 ha	Flur 9 diverse Flurstücke ca. 1,5 ha	Flur 8, Flurstück 63/13 ca. 1,1 ha
Eigentümer	Stadt Bützow	diverse Eigentümer, Flächen stehen nicht zeitnah zur Verfügung	privater Eigentümer
Planungsrecht	Außenbereich nach § 35 BauGB Bebauungsplan erforderlich	Innenbereich nach § 34 BauGB Bebauungsplan erforderlich	unbeplanter Innenbereich Bebauungsplan erforderlich
Darstellung Flächennutzungsplan	-Grünfläche – naturnahe Nutzung -entlang Straße geschützter Landschaftsbestandteil -50 m – Gewässerschutzstreifen Warnowarm (Temse) -liegt im Hochwasserrisikogebiet Änderung F-Plan erforderlich	-teilweise gemischte Baufläche und Grünfläche (Park) -50m – Gewässerschutzstreifen Änderung F-Plan erforderlich	Kleingartenanlage Änderung F-Plan erforderlich
Verkehrliche / fußläufige Erschließung	-direkte Lage an der Wismarschen Straße (Landesstraße 11) -Fußweg vorhanden	-Straße Vor dem Rühner Tor ist ausgebaut -kein separater Gehweg bis zur L 11	-Ausbau Straßenanbindung erforderlich
Erschließung Medien	neue Erschließung erforderlich	neue Erschließung erforderlich, teilweise Nutzung bestehender Medien möglich	neue Erschließung erforderlich
Naturraum	-gesetzlich geschütztes Biotop – Feuchtwiese Ausnahme erforderlich -Artenschutz / Kartierungen erforderlich	-50 m Gewässerschutzstreifen zum Bützower See – Ausnahme erforderlich	einzelne Biotope, Prüfen Schutz Gehölze
Schutzgebiete Natur / Wald	-keine internationalen und nationalen Schutzgebiete -kein Wald angrenzend	-keine internationalen und nationalen Schutzgebiete -kein Wald angrenzend	-keine internationalen und nationalen Schutzgebiete -kein Wald angrenzend

Schutz Fließgewässer I Oberflächenwasser	-50m – Gewässerschutzstreifen einhalten – Ausnahme erforderlich -keine Verschlechterung durch Ablei- tung Oberflächenwasser		
Trinkwasser- und Hoch- wasserschutz	-Lage in TWSZ - Beachtung der Schutzziele bei Vorhaben -Lage im Überschwemmungsgebiet (Nachweis ist erfolgt, dass Rückhal- tefunktion und Wasserstand nur marginal beeinflusst) – Ausnahme erforderlich -Gebäude höher einordnen -	-Lage in TWSZ - Beachtung der Schutzziele bei Vorhaben -Randbereiche in Überschwem- mungsgebiet – Ausnahme möglich	-Lage in TWSZ - Beachtung der Schutzziele bei Vorhaben
Immissionsschutz	-keine schützenswerten Nutzungen in der Nähe -passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude	keine schützenswerten Nutzungen in der Nähe	keine schützenswerten Nutzungen in der Nähe

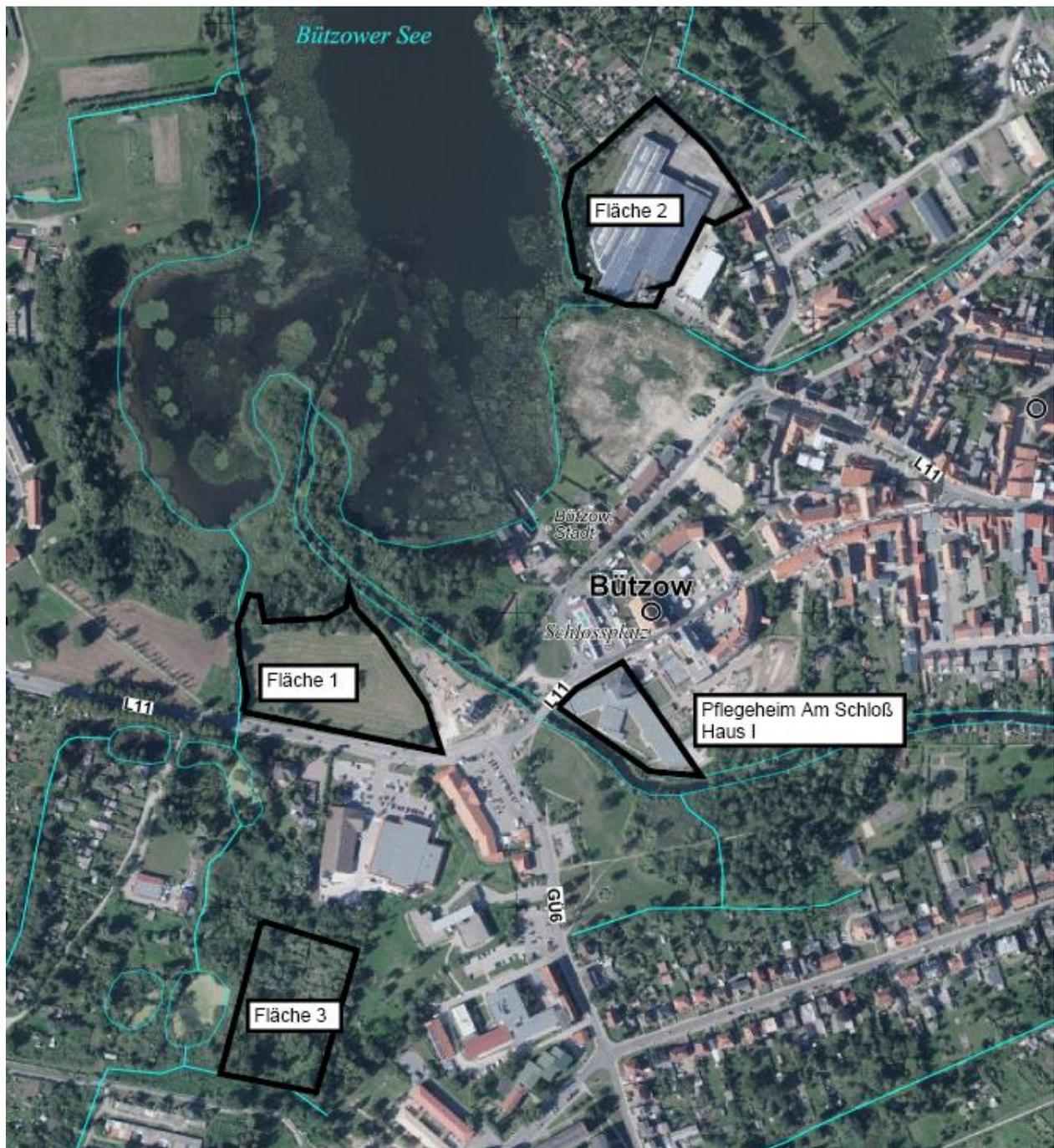


Abb. 3 – Standortuntersuchungen

GeoBasis-DE/M-V 2018

Für die Flächen 2 und 3 sind zwar geringere Eingriffe in die Umwelt festzustellen, sie stehen jedoch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Nur die Fläche 1 steht kurzfristig zur Verfügung, verbunden mit den zu klärenden naturschutz- und wasserrechtlichen Anforderungen. Mit der angrenzenden Lage zum Altstadtbereich und der Nähe zu dem bestehenden Pflegeheim wird jedoch eine städtebaulich integrierte Lage erreicht. Die Nähe zu Einkaufseinrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist gegeben.

Die Standortprüfung hat somit ergeben, dass der Standort an der Wismarschen Straße unter Berücksichtigung der Interessen der pflegebedürftigen Menschen und in Ermangelung zentrumsnaher alternativer Flächenangebote der einzige Standort darstellt, trotz des erheblichen Umwelteingriffes. Die Eingriffe sind im Rahmen von vorangestellten Untersuchungen / Gutachten hinsichtlich Fauna, Flora und Hochwasser bewertet worden und Handlungsempfehlungen

erarbeitet worden, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloss – Haus II“ zu berücksichtigen sind.

Es wird auf den Fachbeitrag 3. Alternativstandortprüfung für den Bereich „Pflegeheim Am Schloss – Haus II“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung verwiesen.

Bebauungspläne sind inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die geplanten Flächennutzungen für den Bereich des Sondergebietes „Pflegeheim“ und der Maßnahmefläche für Natur und Umwelt nicht der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen als „Grünfläche“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ entsprechen, muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloss – Haus II“ geändert.

Die Stadtvertretung der Stadt Bützow hat auf ihrer Sitzung vom 08.05.2017 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloss - Haus II“ zu ändern.

Von der 9. Änderung sind ausschließlich die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 berührten Flächen und die naturschutzbedingten Ersatzmaßnahmen betroffen; alle übrigen Darstellungen werden nicht berührt. Aus diesem Grund sind auch nur die entsprechenden Planausschnitte Bestandteil des Änderungsverfahrens. Die Änderungen wurden in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Als Kartengrundlage dient für die Änderungsbereiche die Planzeichnung des seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplanes.

1.2 Rechtsgrundlagen

- a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. M-V S. 431, 436),
- e) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

2 Übergeordnete Ziele

Die Stadt Bützow liegt im Landkreis Rostock, ca. 42 km südlich von Rostock und ca. 19 km westlich von Güstrow. An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinden Klein Belitz, im Osten die Gemeinde Zepelin und im Süden die Gemeinden Dreetz und Tarnow sowie im Westen die Gemeinden Rühn, Steinhagen und Bernitt.

Die Stadt Bützow hatte Ende 2015 7.848 Einwohner. Zum Stadtgebiet mit ca. 39,71 km² Fläche gehören die Ortsteile Parkow, Horst und Wolken.

Bützow ist Sitz der Amtsverwaltung Bützow-Land, zu der die Gemeinden Baumgarten, Bernitt, Dreetz, Jürgenshagen, Klein Belitz, Penzin, Rühn, Steinhagen, Tarnow, Warnow und Zepelin gehören. Als Grundzentrum hält Bützow seit Jahren Einrichtungen der Grundversorgung vor und verfügt über eine gute Infrastruktur.

Als Grundzentrum hält Bützow seit Jahren Einrichtungen der Grundversorgung vor und verfügt über eine gute Infrastruktur.

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LREP M-V) gilt seit 27.05.2016. Bützow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und gleichzeitig in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Flächen entlang der Warnow bis an die Bahnstrecke ran sind als Vorranggebiet Hochwasserschutz ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassersicherung.

Bützow liegt als Grundzentrum in einem ländlich geprägten Raum und gehört zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Güstrow. Damit ist in Bützow die Siedlungsentwicklung zu konzentrieren, wobei hier vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen genutzt werden sollen.

Ein Ziel der Raumordnung ist, dass Standorte für altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen mit überörtlicher Bedeutung in den zentralen Orten zu errichten sind.

Auszug LREP M-V:

Die Weiterentwicklung der Pflegestruktur muss sich an der Bedarfslage der regionalen Pflege- und Altenhilfeplanung orientieren und in der Lage sein, nachhaltige Struktureffekte für die pflegerische Versorgung in der jeweiligen Region zu erzeugen. Das schließt ein, dass die Strukturen in regional vernetzte Versorgungs- und Hilfestrukturen eingebettet sind, die nachhaltig Bestand haben. Das beinhaltet u.a. die Sicherung der infrastrukturellen Anbindung, der Arzt- und Pflegedienste, der Fachkräfteentwicklung und der wirtschaftlichen Kostenstrukturen, die Steigerung des Ambulantisierungsgrades, die Stärkung der Selbsthilfestrukturen, die Einrichtung ehrenamtlicher Netzwerke etc.

Raumbedeutsame Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen (überörtliche Bedeutung) sind bedarfsorientiert städtebaulich integriert und möglichst in günstiger Zuordnung zu Infrastruktureinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs in Zentralen Orten zu errichten.

Mit der geplanten Pflegeeinrichtung in der Altstadt von Bützow wird dem Ziel der Raumordnung entsprochen. Der Standort befindet sich im Innenstadtbereich, unweit von Einkaufseinrichtungen, Arztpraxen, Apotheke etc.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Der Landkreis Rostock und die Stadt Rostock bilden gemeinsam die Planungsregion Mittleres Mecklenburg / Rostock.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR) gilt seit August 2011. Danach liegt Bützow in einem Tourismusentwicklungsraum, einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie Landwirtschaft und durch die Lage an der Warnow in einem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz.

Die Stadt Bützow ist als Grundzentrum eingestuft. Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und der Daseinsvorsorge vorrangig gesichert und ausgebaut werden. In der Stadt Bützow werden verschiedene Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten (u.a. Krankenhaus, Fachärzte für Allgemeinmedizin und andere Fachrichtungen, Zahnärzte, Pflegeheim, Pflegedienst). Als Grundsatz der Raumordnung ist die Grundversorgung mit Leistungen der Daseinsvorsorge in ausreichendem Umfang sicherzustellen, sowohl qualitativ als auch quantitativ, und auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

Der Innenentwicklung ist durch Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang einzuräumen. Die Stadt Bützow hat in den letzten Jahren konsequent vorhandene Gewerbebrachen und Brachflächen mit anderen Nutzungen für die Entwicklung von Wohnstandorten genutzt. Innerörtliche Brachflächen sind nicht mehr vorhanden. Damit ist die Stadt Bützow dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt.

Die regionale Bevölkerung wird sich bis 2030 deutlich zugunsten der älteren Generation verändern. Der Anteil der 65-jährigen und Älteren wird von jetzt ca. 20 % auf ein Drittel (33 %) ansteigen. Darauf muss in der Entwicklung der Daseinsvorsorge im Bereich Gesundheit und Soziales reagiert werden.

Die bestehende und die geplante Pflegeeinrichtung im Bereich des Schloßplatzes sind sowohl Angebote für die pflegebedürftige Bevölkerung aus Bützow selbst, aber auch aus dem Umland, der Region.

2.3 Angaben aus den Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Im Bereich des geplanten Sondergebietes „Pflegeheim“ für den Bützower See als Standgewässer und den östlich verlaufenden Warnowarm als Gewässer 1. Ordnung (Temse) der 50 m – Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Das Sondergebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Warnow – Rostock (MV_WSG_1938_08).

Die geplante Ausgleichsfläche westlich und südlich des Stadtmoores liegt innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) und grenzt unmittelbar an das sich nach Osten erstreckende FFH – Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ (EU – Nr. DE 2239-301).

Das Sondergebiet und auch die Ausgleichsfläche liegen im Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ (ÜSG WarnowVO).

Der Wiesenbereich zwischen Wismarsche Straße und Bruchwald am Bützower See ist als gesetzlich geschütztes Biotop – Feuchtbiotop – eingetragen.

2.4 Flächennutzungsplan

Bereits mit der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes von 2014 wurde auf den Bedarf von Pflegeplätzen in der Stadtentwicklung reagiert. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schlossplatz“ sind die brachliegenden Flächen südlich der Schlossstraße, zwischen dem Grundschulkomplex und der Warnow, einer neuen Nutzung zugeführt worden. Auf der Fläche befanden sich die seit mehreren Jahren leerstehenden ehemaligen Internatsgebäude, die bis auf die Villa beräumt wurden. An dem Standort wurde die Errichtung eines Komplexes für die Pflege älterer Menschen und Wohnungen ausgewiesen, der zentrumsnah liegt und naturräumlich gut eingebunden ist. Der Standort ist 2014 bebaut und das Pflegeheim eröffnet worden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist die Änderungsfläche der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Sondergebiet „Pflegeheim“ als Grünfläche (naturnahe Nutzung) dargestellt. Entlang der Wismarschen Straße ist die Baumreihe als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die Fläche liegt zum Teil im 100 m – Gewässerschutzstreifen.

Die geplante Ausgleichsmaßnahme am Stadtmoor ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloß – Haus II“ geändert.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beschränken sich ausschließlich auf die Grundzüge der Planung und sind nicht parzellenscharf.

3 Änderungskonzept

3.1 Bauflächen

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Pflegeheim Am Schloss Haus II“ an der Wismarschen Straße erfolgt die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Pflegeheim“ nach § 11 BauNVO. Es ist die Errichtung eines Pflegeheimes mit 80 Plätzen einschließlich der dazugehörigen Gemeinschafts- und Sozialräume als Ergänzung zum bestehenden Pflegeheim Schloßplatz Haus I geplant.

Entsprechend der erfolgten Standortuntersuchungen hat sich der Standort an der Wismarschen Straße als Vorzugsstandort herausgestellt. Der Standort grenzt unmittelbar an den Altstadtbereich an. Er liegt am nächsten zu dem Standort des bestehenden Pflegeheimes und direkt neben den Arztpraxen in der Villa Rose. Einkaufseinrichtungen liegen unmittelbar gegenüber. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben.

Der Standort ist verkehrsmäßig von der Wismarschen Straße erschlossen.

Da die Änderungsfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warnowniederung liegt, ist in der verbindlichen Bauleitplanung die höhenmäßige Einordnung des Vorhabens abzustimmen (siehe auch Punkt 3.3 Nachrichtliche Übernahmen).

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 ist eine Ausnahme auf Unterschreitung des 50 m – Gewässerschutzstreifen zur Temse zu beantragen.

Im Plangebiet verlaufen in ca. 6,00 m Entfernung von der Flurstücksgrenze parallel zur Wismarschen Straße eine Mitteldruckgasleitung der HanseGas GmbH und eine Schmutzwasserdruckrohrleitung des WAZ Bütow-Güstrow-Sternberg, die bestehen bleiben. Die Trinkwasserleitung verläuft innerhalb des Alleestreifens.

Der Änderungsbereich wird von den Gewässern 2. Ordnung 6K4 (Westseite) und 6K17 (Ostseite) begrenzt, für die die Bewirtschaftung innerhalb des Änderungsbereiches zu sichern ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 wurde ein Geh-, und Fahrrecht zugunsten des WBV festgesetzt.

Auswirkungen auf die angrenzenden Baugebiete bestehen durch das geplante Sondergebiet nicht.

3.2 Änderungen Natur und Landschaft

Durch das geplante Sondergebiet wird ein vollständiger Funktionsverlust der Feuchtwiese verursacht, der auszugleichen ist.

Von denen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden im Stadtgebiet von Bützow „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ um das Stadtmoor ausgewiesen.

Auszug aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 durch biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow von Oktober 2017:

- a) *Entwicklung einer Naßwiese*
Südlich des Bützower Stadtmoores liegt artenarmes Feuchtgrünland, das derzeit beweidet wird. Durch Extensivierung der Nutzung und ein entsprechendes Pflegemanagement können artenreiche Nasswiesen entwickelt werden.
 - b) *Die Anlage von Sukzessionsflächen ohne vorherige Aushagerung (partielle Stilllegung von artenarmen Frischgrünlandflächen) soll südlich des Stadtmoores erfolgen. In den ausgewiesenen Bereichen können sich mittel- bis langfristig naturraumtypische Biotopstrukturen wie z.B. unterschiedliche Staudenfluren und geschützte Gebüsche etablieren, welche gleichzeitig einen zusätzlichen Puffer für die angrenzenden Lebensraumtypen darstellen.*
-

Als weitere Maßnahme ist im angrenzenden Gebiet der Gemeinde Steinhagen eine artenreiche Nasswiese zu entwickeln. Diese befindet sich in einer im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhagen dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Östlich der Ortslage Steinhagen sowie südlich des Bützower Stadtmoores liegen artenarme Feuchtgrünländer, die derzeit beweidet werden. Durch Extensivierung der Nutzung und ein entsprechendes Pflegemanagement können artenreiche Naßwiesen entwickelt werden. Ein im Zentrum der Fläche liegender Stichgraben ist am Rand der Maßnahmefläche durch einen Damm zu verschließen. Der innerhalb der Pflegefläche liegende Grabenabschnitt soll zukünftig keiner Unterhaltung mehr unterliegen und seine Funktion als Fanggraben sukzessive verlieren.

Das Pflegeregime wird für einen Zeitraum von mindestens 50 Jahren festgesetzt. Danach ist die weitere naturschutzfachliche Nutzung der Fläche in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen. Die Mahd mit Mähgutberäumung hat jährlich einschürig im September zu erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird die Mahd mittels Balkenmäher vorgeschlagen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichenerklärung wird aufgenommen, dass sich das dargestellte neue Sondergebiet „Pflegeheim“ im Wasserschutzgebiet Warnow – Rostock, Schutzzone III befindet. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind bei der weiteren Planung zu beachten und einzuhalten.

Der 50 m – Gewässerschutzstreifen zur Temse als Gewässer I. Ordnung wird in die Planzeichnung übernommen. Es ist im weiteren Verfahren eine Ausnahme für die Bebauung im 50 m – Gewässerschutzstreifen zu stellen.

Das Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ wird in die Planzeichnung übernommen. Es ist im weiteren Verfahren eine Ausnahme für die Bebauung im Überschwemmungsgebiet zu stellen. Im Rahmen einer Untersuchung von „Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und –stand, die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserschutz, Empfehlungen für die Hochwasservorsorge“ durch biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH Bützow von Februar 2017 wurde festgestellt, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 eine geodätisch möglichst hohe Lage des Gebäudes bzw. seiner hochwasserkritischen Bauteile und der relevanten Infrastrukturanlagen festgesetzt werden muss.

In der südwestlichen Ecke des Änderungsbereiches befindet sich ein Lagefestpunkt. Hier ist in einer kreisförmigen Schutzfläche von 2,00 m keine Überbauung oder Abtragung zulässig. In einem Umkreis von 30,00 m sollen keine Sträucher und Bäume gepflanzt werden.

4 Immissionsschutz

Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind für das geplante Sondergebiet „Pflegeheim“ aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit 45 dB(A) im Tagzeitraum und 35 dB(A) im Nachtzeitraum anzusetzen. Die Werte sind an den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Von der Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) wird aus stadtgestalterischer Sicht entlang der Wismarschen Straße abgesehen. In Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Da die Wohnräume vorrangig in den straßenabgewandten Gebäudeteilen geplant sind, ist nur entlang der straßenbegleitenden Bebauung ein passiver Schallschutz vorzusehen (Fenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schallschutzmaß).

5 Flächenbilanz

Die Änderungsfläche für das Sondergebiet „Pflegeheim“ ist ca. 1,5 ha groß.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Stadtmoores umfasst ca. 5,5 ha.

Stadt Bützow,

.....

Der Bürgermeister