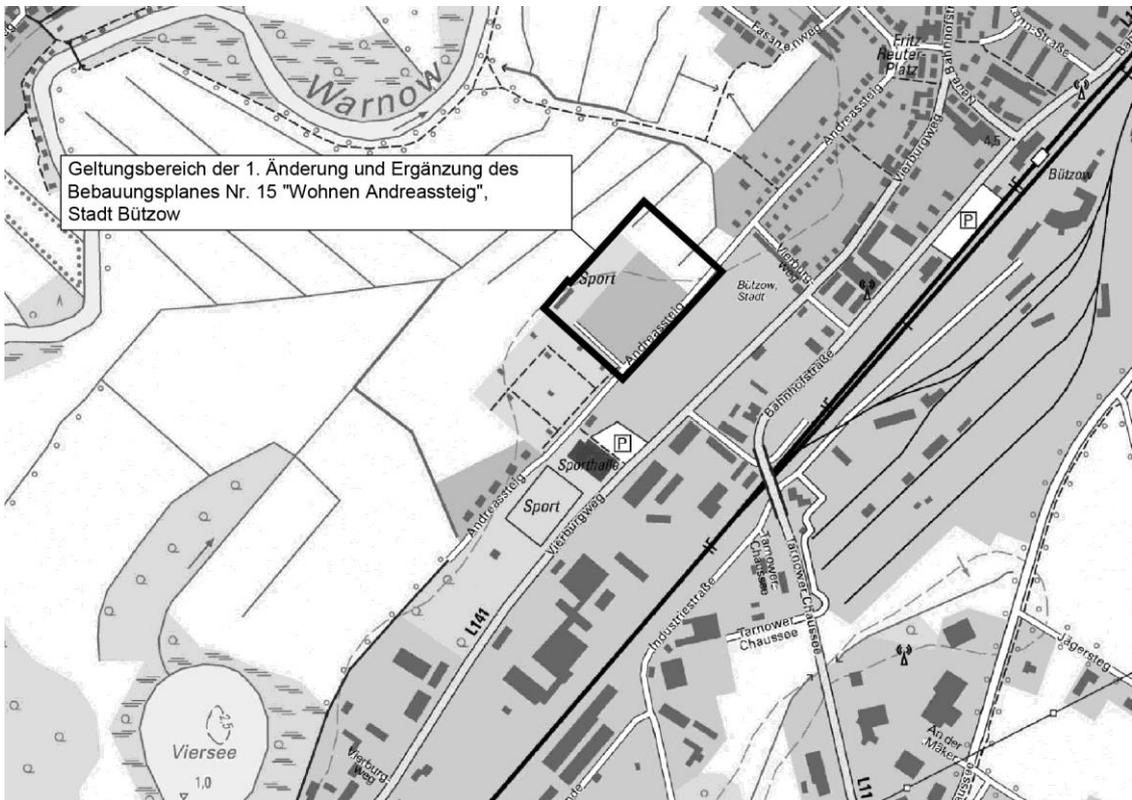


STADT BÜTZOW



Begründung und Umweltbericht
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

zur Satzung über die
**1. Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“**

Vorentwurf

Bützow, den

Grüschow
Bürgermeister

Begründung und Umweltbericht

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

zur Satzung über die

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ der Stadt Bützow

Vorentwurf

Auftraggeber:

Stadt Bützow
Bürgermeister Herr Christian Grüschow
Am Markt 1
18246 Bützow

Bearbeitung:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock
Dipl.-Ing. Peter Wagner (Begründung)
Dipl.-Ing. Thomas Schlenz (Planzeichnung und Begründung)
M. Sc. Daniel Schmidt (Umweltbericht)

In Zusammenarbeit mit:

K97 Architekten
August-Bebel-Str. 32e
18055 Rostock
Dipl.-Ing. Jörn Karwath

Rostock, den 03. Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
3	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	6
3.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
3.1.3	Denkmalschutz.....	9
3.1.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	9
3.1.5	Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile.....	10
3.1.6	Artenschutzrechtliche Belange.....	10
3.1.7	Trinkwasserschutz	10
3.2	Kommunale Planungsvorgaben	10
3.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB	10
3.2.2	Ursprungs-B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“	11
3.2.3	Sanierungsgebiet „Südliche Vorstadt“	11
4	Bestandssituation	12
4.1	Topographie	12
4.2	Vorhandene Bebauung und Flächennutzung	12
4.3	Verkehrerschließung	12
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	12
4.4	Ver- und Entsorgung	13
4.4.1	Individualverkehr	13
4.4.2	Ausgangssituation der Versorgung.....	13
4.4.3	Zu berücksichtigende Anlagen und Rückbauerfordernisse	13
4.5	Immissionsschutz	14
4.6	Altlasten.....	14
5	Planung	15
5.1	Dem B-Plan zugrunde liegende funktional-gestalterische Planung.....	15
5.2	Erläuterung der Festsetzungen.....	16
5.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)	17
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 u. 23 BauNVO)	18
5.2.4	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	18
5.2.5	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
5.2.6	Flächen und Regelungen für Gemeinschaftsanlagen – hier Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)	19
5.2.7	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB).....	19
5.2.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	20
5.2.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
5.2.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
5.3	Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)	21
5.3.1	Gebäude- und Freiflächengestaltung, Werbeanlagen (§ 86 LBauO M-V).....	21
6	Nachrichtliche Übernahmen.....	22
6.1	Geschützter Baumbestand und geschützte Landschaftsbestandteile	22
6.2	Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).....	22
7	Hinweise.....	23
7.1	Bodendenkmale	23
7.2	Schutz des Grundwassers	23
8	Flächenbilanz	23

Vorläufiger Umweltbericht	24
1 Einleitung.....	25
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	25
1.1.1 Anlass.....	25
1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	25
1.1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen	27
1.1.4 Untersuchungsraum	28
1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	28
1.2.1 Gesetze	28
1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben	29
Gutachtliches Landschaftsprogramm – GLP (2003)	29
Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – GLRP MMR (2007)	29
Landschaftsplan (2004) und Entwurf der 1. Fortschreibung (06/2024)	30
Nationale und internationale Schutzgebiete	31
Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope	33
Sonstige gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Baumschutz	34
Flächennutzungsplan.....	38
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens	38
2.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	38
2.1.2 Schutzgut Wasser	39
2.1.3 Schutzgut Boden.....	43
2.1.4 Schutzgut Fläche	46
2.1.5 Schutzgut Klima / Luft, Lufthygiene und Nutzung erneuerbarer Energien	49
2.1.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild	51
2.1.7 Schutzgut Flora – Biologische Diversität	53
2.1.8 Schutzgut Fauna – Biologische Diversität	57
2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	61
2.1.10 Wechselwirkungen	62
2.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	62
2.1.12 Kumulationswirkung von Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit anderweitigen Planungen	63
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	64
2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)	64
2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	64
2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	66
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	72
3 Eingriffsbilanzierung.....	73
3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses	73
3.2 Ableitung des Kompensationserfordernisses.....	83
3.3 Ableitung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen.....	83
4 Zusätzliche Angaben.....	86
4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen ...	86
4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	86
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (<i>vorläufige Fassung</i>)	87
4.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen	89

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 15 beabsichtigt die Stadt Bützow, den für das ehemalige Schulgrundstück vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan an aktuelle Planungsanforderungen anzupassen. Dabei bleibt aber die grundlegende Zielsetzung einer Wohnbauentwicklung erhalten.

Die Fläche zur Realisierung des Vorhabens wird dabei durch Hinzunahme direkt angrenzender Flächen und des Straßenraums des Andreassteigs von ca. 1,4 ha auf insgesamt ca. 3,01 ha erweitert. Folgende Planungsziele im Einzelnen werden verfolgt:

- Schaffung eines bedarfsgerechten und vielfältigen Wohnungsangebots in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern verschiedener funktionaler Gestaltung und zur Ansprache verschiedener Gruppen an Nachfragern.
- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität durch Anlage gemeinschaftlich nutzbarer öffentlicher Räume und Einrichtungen sowie weitgehend verkehrsfreier Gestaltung des Quartiers.
- Herstellung von räumlichen und funktionalen Verknüpfungen mit dem Umfeld, insbesondere zu den angrenzend bestehenden bzw. geplanten Sport- und schulischen Einrichtungen.
- Verträgliche Einordnung der neu zu schaffenden Baustrukturen in den bestehenden charakteristischen Siedlungs- und Landschaftsraum, sowohl durch Weiterentwicklung der Grünstrukturen wie auch durch eine angemessene Gebäude- und Freiraumgestaltung.
- Nachhaltige, umwelt- und klimagerechte Gestaltung des Quartiers. Dies soll erreicht werden durch Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und der Versiegelung, Förderung der Grundwasserneubildung u.a. durch Regenrückhaltung und Anlage von Versickerungsflächen, Förderung eines günstigen Kleinklimas durch Erhalt der Wassergräben, der bestehenden Vegetation und ergänzender intensiver Grüngestaltung sowie durch effiziente und grüne Energieversorgung einschließlich Schaffung der Infrastruktur für E-Mobilität.

Da die Fläche planungsrechtlich als Teil des Außenbereichs einzuordnen ist, wird eine Planaufstellung im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB sowie mit Durchführung einer umfassenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Erstellung des Umweltberichts nach § 2a, Satz 2, Nr. 2 BauGB erforderlich. Weiterhin ist gemäß § 1a Abs. 4 BauGB die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer am 03.07.2023 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 gefasst.

2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

2.1 Räumliche Lage

Die Stadt Bützow liegt zentral in Mecklenburg-Vorpommern, am westlichen Rand des Landkreises und der Planungsregion Rostock, ca. 25 km südwestlich des Wirtschaftszentrums Rostock, ca. 40 km nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 12 km nordwestlich der zuständigen Kreisstadt Güstrow.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.200 m (Luftlinie) nördlich des Stadtkerns und in nur 400 m Entfernung vom Bahnhof mit IC/ICE-Halt und halbstündlichen Verbindungen nach Rostock.

An das Planungsgebiet direkt angrenzend, besteht im Südwesten eine Kleingartenanlage mit knapp 50 Parzellen. Im Nordwesten grenzt die Grünfläche der Warnowniederung an, welche regelmäßig von Entwässerungsgräben durchzogen ist. Im Nordosten beginnt in ca. 50 m Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze der Südliche Bützower Siedlungsbereich, welcher sich aus dem Bahnhofsbereich mit Bahngelände, Bahninfrastruktur und einigen angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie Wohnbaustrukturen unterschiedlicher Dichte mit sowohl Ein- und Zweifamilienhausbebauung wie auch Geschosswohnungsbau zusammensetzt. Dem Plangebiet am nächstgelegenen ist eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung beiderseitig des Andreassteigs. Südöstlich des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wird aktuell der Neubau der Regionalen Schule realisiert. Die Planung sieht ein kompaktes Schulgebäude mit 2 Vollgeschossen vor. Die südwestlich anschließende, bestehende Sporthalle und der anschließende Sportplatz mit Leichtathletikanlage und Fußballfeld werden in die Gesamtgestaltung integriert. Der das Schulgebäude umgebende Schulhof wird laut Planung mit hohem Grünanteil parkartig gestaltet.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 umfasst nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Bützow, Flur 14: 4/33 teilweise, 4/63, 4/65, 4/68, 4/69, 4/70, 4/71, 4/72, 4/73, 4/74, 4/75, 4/76, 4/77, 4/78, 4/79, 4/80, 4/81, 4/82, 4/83, 4/84, 4/85, 4/86, 4/87, 4/88.

Die Flächengröße beträgt damit ca. 3,01 ha.

Der Geltungsbereich wird entsprechend folgendermaßen begrenzt:

- Im Nordosten durch Grünfläche der Warnowniederung (Flurstück 4/32, Flur 14, Gemarkung Bützow),
- im Südosten durch die südöstliche Begrenzung des Straßenraums des Andreassteigs,
- im Südwesten durch die Kleingartenanlage am Andreassteig und
- im Nordwesten durch das ehemalige Schützenhaus (einschließlich) sowie Gehölzbestand und die Warnowniederung (Gemarkung Bützow, Flur 14, Flurstück 4/64).

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“.

Der Ergänzungsbereich umfasst zusätzlich den Straßenraum des Andreassteigs, im Bereich des Entwicklungsvorhabens, die Zuwegung nordöstlich der Kleingartenanlage, das ehemalige Schützenhaus, den Bereich zwischen bisherigem B-Plan Nr. 15 und der Warnowniederung sowie einen Teil des Niederungsbereichs zwischen 2 wasserführenden Gräben (Gemarkung Bützow, Flur 14, Flurstücke 4/87 und 4/88). Damit sind folgende Flurstücke in den Ergänzungsbereich einbezogen:

Gemarkung Bützow, Flur 14: 4/33 teilweise, 4/63, 4/65, 4/87, 4/88.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LREP M-V) aus dem Jahr 2005 wurde im Jahr 2016 (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm vom 27.05.2016) fortgeschrieben.

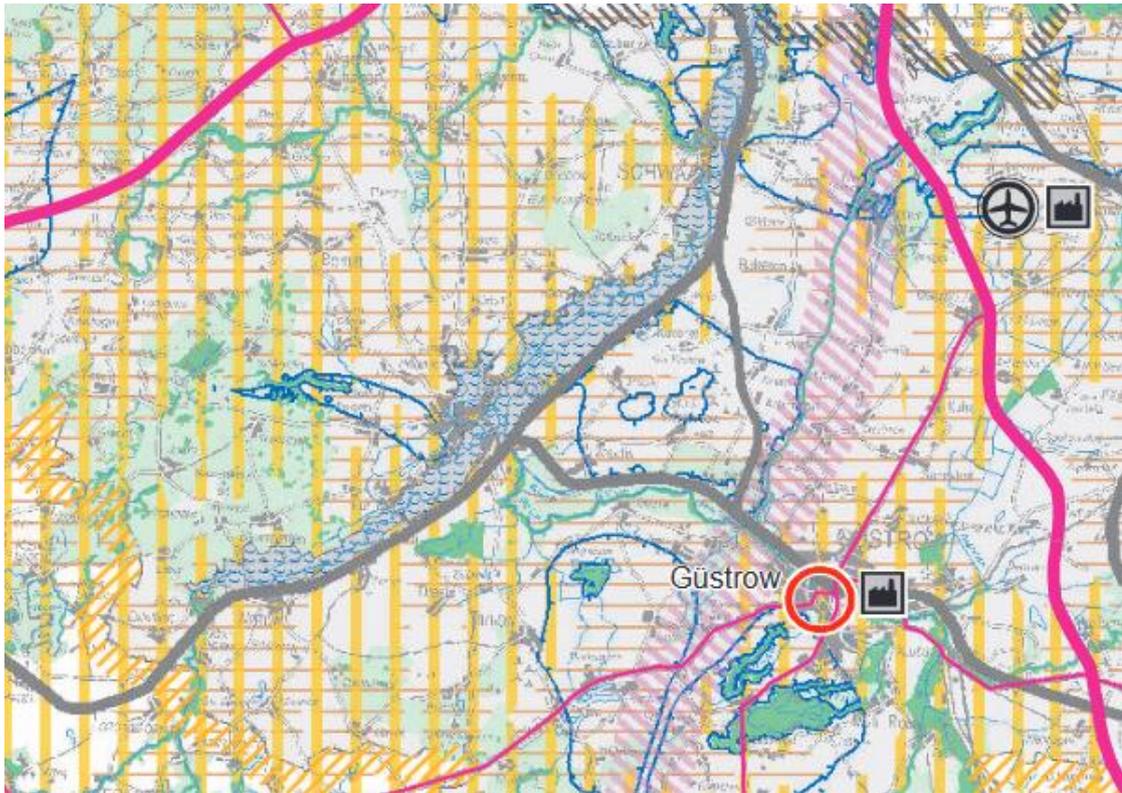


Abb. 1: Ausschnitt LREP 2016 zur Umgebung der Stadt Bützow

Gemäß Ziffer 4.1(3) sollen Konzepte zur Nachverdichtung, für Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Gemäß **Ziel** Ziffer 4.1(5) sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist, oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.

Gemäß Ziffer 4.1(7) sollen Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Gemäß Ziffer 4.1(8) sind denkmalgeschützte Stadt- und Dorflagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmälern haben sich diesen anzupassen.

3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Stadt Bützow ist Bestandteil der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock und damit im Planungsumgriff des entsprechenden Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP MM/R). Dieses liegt in der Fassung der Bekanntmachung von 08.2011 vor.

Folgende Ziele bzw. Grundsätze sind im RREP MM/R hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche der 1. Änderung und Ergänzung von B-Plan Nr. 15 von Relevanz:

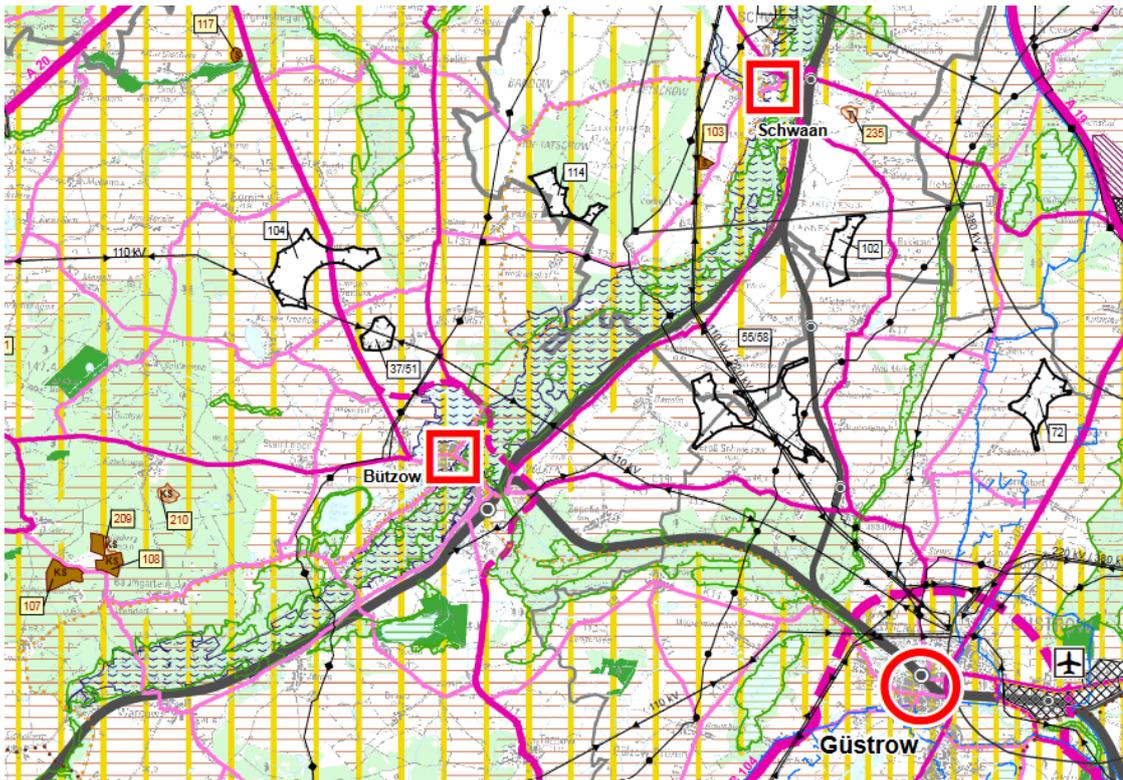


Abb. 2: Ausschnitt RREP MM/R 2011 mit der Stadt Bützow und Umgebung

Tourismusräume

Bützow zählt nach Ziffer 3.1.3(3) und Karte 3.1.3 zu den Tourismusentwicklungsräumen des Binnenlandes. Nach Ziffer 3.1.3(1) soll in den als Tourismusschwerpunkträumen und als Tourismusentwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Siedlungsentwicklung

Gemäß Ziffer 4.1(1) soll die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen auf die Zentralen Orte konzentriert werden.

Gemäß **Ziel** Ziffer 4.1(3) ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete grundsätzlich Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Stadt und Dorfentwicklung

Gemäß Ziffer 4.2(2) sollen die historisch gewachsenen Alt- und Innenstädte durch städtebauliche und gebäudebezogene Aufwertungen in ihrer Erscheinung und substantziellen Qualität nachhaltig verbessert und gestärkt werden.

Infrastrukturentwicklung

Gemäß Ziffer 6.1(1) ist, um auch künftig eine Grundversorgung mit Leistungen der Daseinsvorsorge in einem qualitativ und quantitativ ausreichenden Umfang sicherzustellen, diese auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

Gemäß Ziffer 6.1(3) sollen neben der Berücksichtigung der Bedürfnisse einer alternierenden Gesellschaft die Rahmenbedingungen für Familien-, Kinderfreundlichkeit, für

Vereinbarkeit von Berufs-, Privat- und Familienleben sowie für die Chancengleichheit zwischen den Geschlechtern gezielt verbessert werden.

3.1.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selber und auch in dessen unmittelbarer, relevanter Umgebung befinden sich keine Gebäude, welche dem Denkmalschutz unterliegen.

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

3.1.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich selbst ist weder nationalen noch internationalen Schutzgebieten zugehörig; nachfolgende Schutzgebiete befinden sich aber in der weiteren Umgebung:

Das NATURA-2000-Gebiet **SPA DE 2137-401 "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz"** (hier Nebellauf im Südosten) umfasst eine Fläche von 10.816 ha und liegt östlich in gut 1.000 m Entfernung zum B-Plangebiet hinter abschirmender Bebauung / der Eisenbahn.

Das NATURA-2000-Gebiet **FFH DE 2239-301 "Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern"** umfasst eine Fläche von 6.547 ha und liegt östlich in gut 1.000 m Entfernung zum B-Plangebiet hinter abschirmender Bebauung / der Eisenbahn.

Das NATURA-2000-Gebiet **FFH DE 2138-302 "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen"** umfasst eine Fläche von 6.479 ha und liegt westlich in ca. 350 m Entfernung zum B-Plangebiet hinter abschirmender Bepflanzung. Das FFH-Gebiet umfasst das vermoorte Urstromtal der Warnow, inklusive kleiner Zuflüsse. In diesem reich strukturierten Talmoorkomplex liegen Gewässer, Röhrichte, Wälder, Grünländer, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore, die eine Vielzahl wertvoller Arten beheimaten. Das FFH-Gebiet erstreckt sich entlang der Fließstrecke der Warnow und führt vom Barniner See bis zur Eisenbahnbrücke Rostock-Stralsund bei Brinckmansdorf. Ziel ist der Erhalt und teilweise Entwicklung einer Fließgewässerlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- und Wald- LRT sowie einer großen Zahl von FFH-Arten.

Das NATURA-2000-Gebiet **SPA DE 2137-401 "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz"** (hier Warnowlauf im Norden / Nordwesten) umfasst eine Fläche von 10.816 ha und liegt östlich in mind. 140 m Entfernung zum B-Plangebiet hinter abschirmender Bepflanzung. Das SPA-Gebiet wird laut Schutzgebietsverordnung folgendermaßen charakterisiert: „Natürliche und naturnahe Fließgewässerstrecke mit reich strukturierten und störungsarmen Uferlebensräumen, die internationale Bedeutung für brütende und rastende Wasservögel haben. Frühe Besiedlung und Mähweidennutzung auf Niedermoor mit Handtorfstichen, die ab 1920 bis 1969 maschinell abgebaut wurden. Wiesenentwässerung durch Gräben. Das Warnowtal geht auf eine radikale Spalte im Eis des Pommerschen Gletschers der Weichsel-Kaltzeit zurück. Es ist ein typisches jungpleistozänes Talmoor. Ausgehend von den Lebensraumansprüchen der im SPA brütenden, und durchziehenden und rastenden Zielarten werden im Rahmen der internationalen Verpflichtungen alle Anstrengungen zum Erhalt und zur Sicherung der Brut-, Rast und Nahrungsgebiete unternommen.“

Nationale Schutzgebiete

Das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 24 "Vierburg-Waldung"** befindet sich ca.1000 m südwestlich hinter Bebauung bzw. der Bahnlinie.

Eine Bewertung etwaiger negativer Beeinträchtigungen vorstehender Schutzgebiete durch vorliegende Planung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.

3.1.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile

Im Geltungsbereich stehen eine Anzahl an Bäumen, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V unterliegen (Stammumfang von ≥ 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe).

Darüber hinaus bestehen im Geltungsbereich, auf kleineren Teilflächen, geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V in Form von Feuchtgebüschern eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN) im Übergang zum Niederungsbereich sowie von Nasswiese.

Eine detaillierte Bestandserfassung ist im Umweltbericht sowie dem zugehörigen Biotoptypenplan wiedergegeben.

3.1.6 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Planaufstellung erfolgte als Grundlage für eine artenschutzrechtliche Prüfung eine Habitatanalyse der für die Planung relevanten gemäß § 44 BNatSchG geschützten Arten und ergänzend die Erfassung einiger Artengruppen. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet, u.a. zwei Gräben, Schutzplätze, flächige Gehölze und ein leerstehendes Gebäude, ergab sich der Bedarf zur faunistischen Erfassung von Fledermäusen, Brutvögeln, Libellen, Amphibien und Reptilien. Fledermausquartiere sowie artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten- und Libellenarten konnten im Ergebnis der Kartierung ausgeschlossen werden. Bei den Brutvögeln wurden erwartungsgemäß häufige und störungstolerante Arten festgestellt. Lediglich für die Blaumeise ergibt sich dabei der Bedarf zur Schaffung von Ersatzbrutplätzen. Bei den Amphibien konnte das Vorkommen des artenschutzrechtlich relevanten Moorfrosches nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zur Umsetzung der Planung werden Schutzmaßnahmen, in Form einer Amphibienleiteinrichtung während der Bauphase, erforderlich.

Nach Stand der artenschutzfachlichen Begutachtung sind bei Umsetzung einiger Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten. Die getroffenen Maßnahmen sind in Kapitel 5.2.10 beschrieben.

3.1.7 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II und III der Wasserfassung „Warnow – Rostock“. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet gemäß Bestimmungen der Schutzzonenverordnung zu beachten und einzuhalten.

3.2 Kommunale Planungsvorgaben

3.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bützow liegt in der Fassung der 10. Änderung von 2022 vor. Zum Geltungsbereich des nach § 13a BauGB aufgestellten B-Plans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ ist im Januar 2017 die 3. Berichtigung des FNP entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt. In der berichtigten Fassung ist im FNP für den Geltungsbereich des Ursprungsplans Wohnbaufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

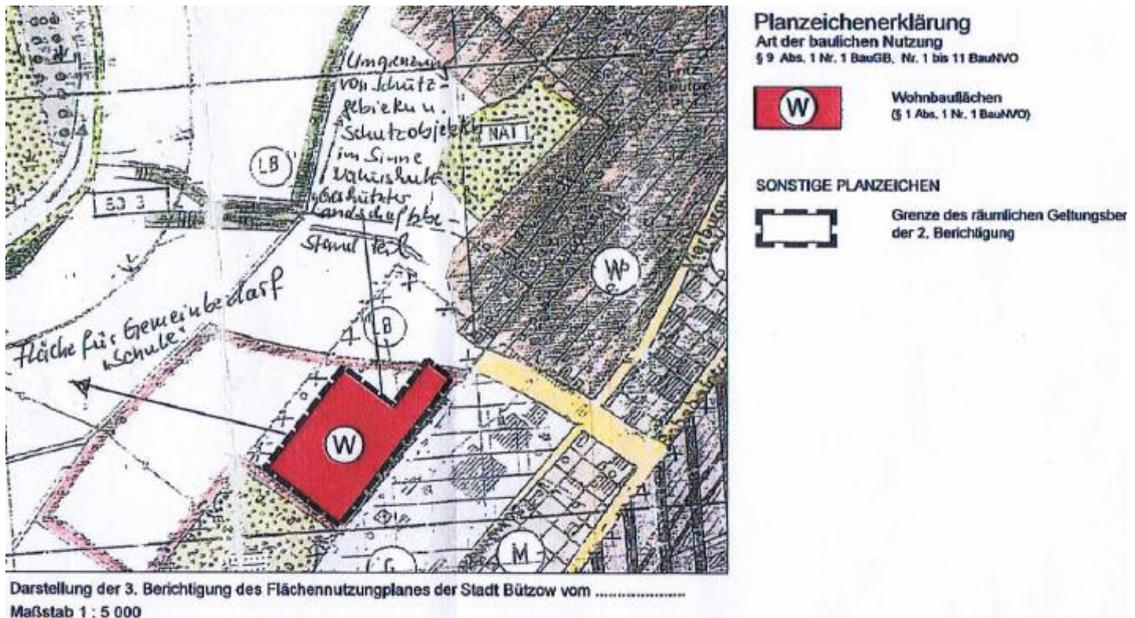


Abb. 3: Ausschnitt Plandarstellung zur 3. Berichtigung des FNP von 01.2017

In Anbetracht der Tatsache, dass die Zielsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 weiterhin die Entwicklung einer Wohnbebauung ist und die vorgesehene Siedlungsfläche nur geringfügig über den im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Bereich hinausgeht, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Eine Änderung des FNP ist entsprechend nicht erforderlich.

3.2.2 Ursprungs-B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“

Der Ursprungs-B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ ist seit Oktober 2016 rechtskräftig. Er umfasst räumlich einen Teil der Fläche der 1. Änderung und Ergänzung; die Flurstücke 4/63, 4/65, 4/87 und 4/88 sind noch nicht Gegenstand der Planung.

Der Ursprungs-B-Plan setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, weiterhin wird eine GRZ von 0,4 eine maximale 2-Geschossigkeit und eine offene Bauweise vorgegeben. Durch Festsetzung einer großen zusammenhängenden überbaubaren Fläche wird eine weitgehend beliebige Bebauung ermöglicht. Zur Warnowniederung hin ist eine Randeingrünung durch Pflanzgebot festgesetzt. Die Bäume im Bestand sollen durchweg entfallen.

3.2.3 Sanierungsgebiet „Südliche Vorstadt“

Große Teilflächen der „Südlichen Vorstadt“ sind Bestandteil des gleichnamigen Sanierungsgebiets. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 ist dabei mit einer Teilfläche, welche sich auf den Geltungsbereich des Ursprungs-B-Plans beschränkt, in das Sanierungsgebiet mit einbezogen.

Laut dem im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vorgelegten Untersuchungsbericht mit integrierten Entwicklungskonzept beschränken sich die städtebaulichen Defizite weitgehend auf den baulichen Zustand der öffentlichen Straßenräume, die Gestaltung der bestehenden Grünflächen sowie den baulichen Zustand einer Reihe von Gebäuden.

Neben verschiedenen (Fach)Planungen, wie z. B. der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung, eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs für den Schul- und Sportstandort, den B-Plan dazu, Bereichsplanungen für die Flächen von Speicher und Güterschuppen im Bahnhofsumfeld und den Grünzug am Warnowarm, Verkehrskonzept sowie Fahrradnutzkonzept bilden entsprechend Maßnahmen zur Straßenraumsanierung,

Gebäudesanierung und Aufwertung der bestehenden öffentlichen Grünbereiche den Schwerpunkt von Planung bzw. Förderung. Als besonders große Einzelmaßnahme steht mit ca. 15,0 Mio. € Förderung der Neubau der regionalen Schule an.

Das mit vorliegendem B-Plan geplante Wohnquartier wird vorrangig über den Angrenzenden Straßenraum Andreassteig erschlossen. Dessen Sanierung ist Teil der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

4 Bestandssituation

4.1 Topographie

Die Topographie des Standortes ist gekennzeichnet durch eine grundsätzliche Zweiteilung der Fläche. Zum einen besteht ein höher gelegener Teil mit dem Straßenraum des Andreassteigs und den seinerzeit für die ehemalige Schulnutzung aufgeschütteten Bereich; hier belaufen sich die Geländehöhen zwischen ca. 4,0 m über NHN am südöstlichen Rand des Geltungsbereich bis zu 2,5 m im Bereich des Andreassteigs an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Der nordwestliche Teilbereich, ausgehend von der ehemaligen Schießsporthalle, bildet den Übergang zur Niederungsfläche und zeigt Geländehöhen zwischen 2,90 m und 2,10 m über NHN. Der Niederungsbereich im Norden des Geltungsbereichs zeigt schließlich Höhen zwischen 1,20 und 1,90 m über NHN; beide hier bestehenden Grabenenden weisen für die Böschungsunterkante bzw. den Wasserstand eine Höhe von 0,90 m über NHN auf.

Damit sind die einzelnen Teilflächen insgesamt Eben bzw. sie weisen nur ein geringes Gefälle auf. Höhenunterschiede zwischen den Teilbereichen werden durch Böschungen abgefangen.

4.2 Vorhandene Bebauung und Flächennutzung

Eine Bebauung auf Grundlage des seit 2017 rechtskräftigen B-Plans ist bisher auch nicht für Teilbereiche erfolgt. Lediglich einige Leitungen wurden im Vorgriff auf eine Standorterschließung in drei vom Straßenraum Andreassteig aus abgehenden Trassen in die Fläche verlegt.

Die Fläche abseits des Straßenraums des Andreassteigs ist stattdessen durchgehend brach liegend. Als einzige Bebauung besteht ein ehemals durch einen Schießsportverein genutztes schmales Gebäude am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs. Daneben besteht eine eingezäunte Gasreglerstation im südöstlichen Bereich.

In den Niederungsbereichen bestehen 2 Entwässerungsgräben, die einer regelmäßigen Instandhaltung unterliegen.

Auf den brach liegenden Flächen haben sich, abgesehen von den mit größerer Vegetation bestandenen Bereichen, extensive Wiesen ausgebildet. Die großen heckenartigen, linearen Gehölzbestände insbesondere im nordwestlichen Bereich und an der Grenze zur Kleingartenanlage, gehen z. T. auf die Eingrünung des ehemaligen Schulstandorts zurück. Zudem bestehen, begleitend zum Andreassteig sowie integriert in v. g. Gehölzstrukturen, eine größere Anzahl unter Schutz stehender Bäume. Schließlich besteht im nordöstlichen Teilbereich, nordwestlich des Andreassteigs, eine größere Anzahl an Bäumen. Diese wurden zu Zwecken des naturschutzfachlichen Ausgleichs für ein anderes Vorhaben gepflanzt.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erreichbarkeit der geplanten Wohnsiedlung mit dem ÖPNV ist zunächst durch das Angebot des regionalen Busverkehrsunternehmens sichergestellt; hier bestehen

Verbindungen in die größeren Orte der Region. Das Angebot beschränkt sich allerdings auf die Haupttageszeiten und die Taktung ist zudem mit überwiegend stündlichen Verbindungen nur bedingt attraktiv.

Erheblich verbessert wird die ÖPNV-Anbindung durch das Angebot der deutschen Bahn. Der Bahnhof Bützow befindet sich in ca. 500 m Entfernung vom geplanten Wohngebiet. Hier bestehen regelmäßig Zugverbindungen nach Rostock, Güstrow und in weitere mittlere und größere Städte in M-V. Neben regionalen Zügen verkehrt hier mehrmals am Tag auch der Fernverkehr (IC, ICE) in mehrere überregionale Zentren.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Individualverkehr

Die Verkehrserschließung des Standorts erfolgt über den Andreassteig, welcher das geplante Baugebiet an die Südstadt und über die Landesstraßen L11 und L14 an den Stadtkern und an das überörtliche Straßennetz anschließt.

Der Andreassteig verfügt über eine befestigte Fahrbahn von ca. 5,0 m Breite und einen durch einen breiten Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzten Gehweg von 1,5 m Breite. Der Gehsteig ist in der Breite unzureichend und genauso wie die Fahrbahn in sanierungsbedürftigem Zustand.

Ein besteht längs des Andreassteigs kein separater Radweg und aufgrund des unzureichenden Straßenzustands ist auch eine Nutzbarkeit der Fahrbahn für Fahrräder eingeschränkt. Im Rahmen der vorgesehenen Maßnahmen bei der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Südliche Vorstadt“ steht laut Aussagen der VU allerdings die Straßensanierung des Andreassteigs an, ebenso wie eine Planung zur Verbesserung des Radwegenetzes.

4.4.2 Ausgangssituation der Versorgung

Die Stadt Bützow verfügt über ausreichend Einrichtungen der technischen Infrastruktur für Trinkwasser, Abwasser und Elektrizität. Die bestehenden Kapazitäten der Leitungssysteme und Aufbereitungs- bzw. Kläranlagen sind insgesamt ausreichend, um auch noch zusätzliche Bedarfe in begrenztem Umfang abdecken zu können.

Im Straßenrum des Andreassteigs verlaufen sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien, an welche angebunden werden kann.

Die Abfallentsorgung obliegt gemäß Abfallsatzung des Landkreises Rostock den seitens des Landkreises beauftragten Entsorgungsunternehmen. Die bestehenden Erschließungsanlagen der äußeren Verkehrsanbindung sind hinreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen.

4.4.3 Zu berücksichtigende Anlagen und Rückbauerfordernisse

Im Plangebiet befinden sich eine Druckregelanlage, Hoch- und Niederdruckgasleitungen, mit der HDL mitverlegte Informations-/Steuerkabel sowie Hausanschlüsse in Rechtsträgerschaft der E.ON Hanse AG.

Es verläuft von der Druckregelanlage in der südlichen Ecke des Plangebietes (eingezäunt) innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Grundstücksgrenze zum Andreassteig eine Gas-Hochdruckleitung, die am Ende des Schulgebäudes den Andreassteig in Bebauungsplan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ Richtung Osten quert. Parallel zur Grundstücksgrenze verläuft von der Druckregelanlage weiterhin eine Niederdruck-Gasleitung entlang des Andreassteiges. Von der ND-Gasleitung zweigt eine weitere ND-Gasleitung zum Standort des ehem. Schulgebäudes und eine weitere am Ende des Schulgebäudes in Richtung Nordwesten zur Versorgung des ehemaligen

Vereinsgebäudes ab. Diese Abschnitte der Versorgungsleitungen sind zurück zu bauen.

Vor dem Plangebiet verläuft entlang des Andreassteiges ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG. Von diesem zweigen zwei Kabel zu den beiden Schulgebäuden ab, die zurückzubauen sind.

Es führt eine stillgelegte Wasserleitung von der im Andreassteig befindlichen Trinkwasserleitung 250 Az zum Schulgebäude, die zurück zu bauen ist.

Zum ehemaligen Schulgebäude führt zudem ein 0,4 kV-Kabel, das ebenfalls zurück zu bauen ist.

4.5 Immissionsschutz

Bei der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ bleibt die Art der zulässigen Nutzung, insbesondere was die gegenüber Lärmimmissionen schutzbedürftige Wohnnutzung betrifft, unverändert und es wird mit der Neuregelung auch gegenüber dem Ursprungsplan kein Heranrücken der Wohnbebauung an etwaige relevante Emittenten ermöglicht.

Der bei Umsetzung der Planung generierte motorisierte Fahrverkehr wird auf dem Andreassteig gegenüber dem bei Umsetzung des Ursprungsplans keine relevante Lärmmehrbelastung gegenüber schutzbedürftigen angrenzenden Nutzungen verursachen. Im Wohngebiet selbst wird es durch die mit entsprechenden Festsetzungen zum ruhenden Verkehr angelegte weitgehende Verkehrsfreiheit sogar zu einer geringeren Belastung führen.

Daher ergibt sich im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 kein Erfordernis der Begutachtung des Belangs des Lärmschutzes.

4.6 Altlasten

Für das Plangebiet besteht gemäß Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ein Altlastenverdacht. Gemäß Schreiben des Landkreises Rostock, untere Bodenschutzbehörde vom 06.03.2014, ist die Altlast (Altablagerung) mit der Kennziffer GÜ/53013/AAT/006/00 erfasst. Es handelt sich hier um die ehemalige „Deponie Schule-Kleingartenanlage“, die ca. 1950 in Betrieb genommen und nach der Schließung abgedeckt wurde.

Gemäß Schreiben des Landkreises vom 14.07.2014 umfasste die Deponie nur die Flurstücke 4/24 und 4/31 (Kleingartenflächen), die an das Plangebiet angrenzen. Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 selbst ist demnach von der Altlast nicht betroffen. Es besteht damit kein Erfordernis zu einer Kennzeichnung der Verdachtsfläche im B-Plan oder gar für Maßnahmen zur entsprechenden Gefahrenabwehr.

Im Rahmen der nächsten Änderung bzw. Berichtigung des FNP ist der Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans aus dem mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Bereich herauszunehmen.

5 Planung

5.1 Dem B-Plan zugrunde liegende funktional-gestalterische Planung

Im Ergebnis der funktional-gestalterischen Konzeptentwicklung und der durchgeführten Alternativenprüfung (siehe vorläufigen Umweltbericht) steht eine funktional-gestalterische Vorzugslösung; die Variante 2C:



Abb. 4: Variante 2B, Perspektive von Nordosten

Die geplante Bebauung schafft vielfältige Strukturen mit entsprechend unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Ein Schwerpunkt bildet ein von höheren Gebäuden mit Geschosswohnungen gefasster Platz, welcher durch Einordnung von einem Bistro oder alternativ einer Bäckerei mit Außenbereich und ggf. einem Gruppen- und Veranstaltungsraum in den flankierenden Gebäuden zusätzlich aufgewertet wird. An diesen Platz anschließend fügt sich zur Warnowniederung hin ein grüner Aufenthaltsbereich mit einem größeren Spielplatz an. Diese gemeinschaftlichen Nutzflächen sind auf die erforderliche Größe beschränkt und mit Hecken eingefasst. Der verbleibende Freiraum wird bewusst in seiner bestehenden, natürlichen Beschaffenheit erhalten. Der Höhenunterschied von etwa 2,50 m gegenüber der Platzfläche wird nach aktuellem Planungsstand durch eine Treppenanlage mit Sitzstufen gestaltet. Durch den Höhenunterschied ergibt sich ein wahrnehmbarer Ausblick in die Warnowniederung. Die Wohnstraße, steht infolge der weitgehenden Verkehrsreduzierung zum Spielen und weiteren Aufenthaltsfunktionen zur Verfügung; hier ist die Widmung als Spielstraße vorgesehen. Zwischen Andreassteig und Wohnweg ist eine verdichtete Bebauung in Form von 2 Hofgruppen geplant mit jeweils gemeinschaftlich nutzbaren Höfen. Im rückwärtigen Bereich ist die Bebauung stärker aufgelockert; hier sind vorrangig Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die Bebauung ist dabei im vorderen Bereich (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) mit bis zu 3 Geschossen geplant. Das Gebäude am Quartierseingang zum Quartiersplatz hin soll dabei mit einer etwas größeren Höhe von bis 4 Geschossen (oder 3 Geschosse mit Staffelgeschoss) bewusst einen städtebaulichen Akzent setzen. Die Kompaktheit des Gebäudes und die größere Höhe stellen zudem eine Verbindung zu den traditionellen, größeren Gebäuden des landwirtschaftlichen Gewerbes (Mühlen, Speichergebäude) dar. Die Einzel- und Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich sollen 2-geschossig, optional auch 1-geschossig mit Staffelgeschoss ausgeführt werden.

Die Bebauung samt Erschließung wird dabei weitgehend auf der Brachfläche der ehemaligen Schule errichtet. Die Planung greift dabei den umfassenden Grünbestand auf dem Grundstück, insbesondere die größeren Feldhecken, auf und integriert

diesen in das Planungskonzept. An deren Rändern erfolgt eine gezielte Ergänzung, sodass eine durchgehende Randeingrünung zur Landschaft entsteht.

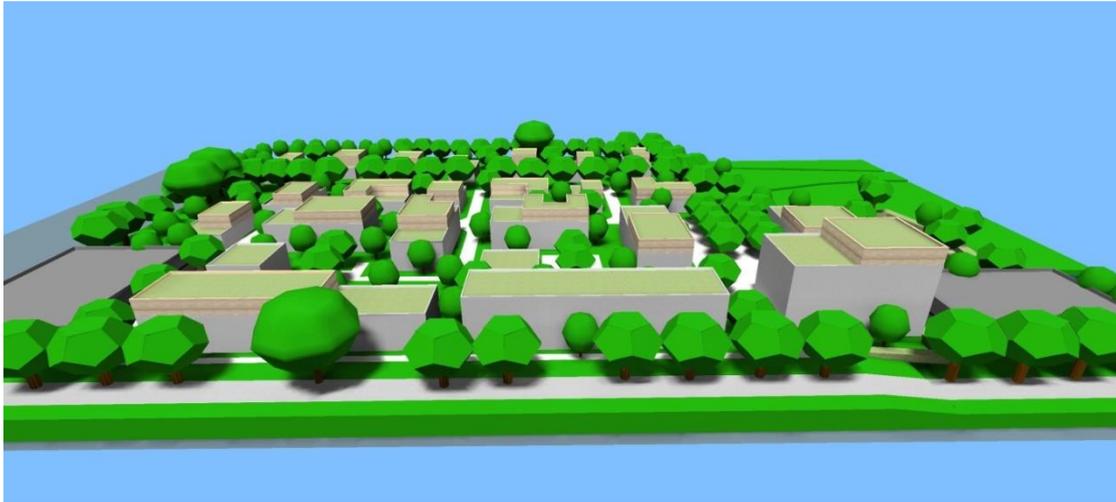


Abb. 5: Variante 2B, Perspektive von Südosten (Andreassteig)

Das Nutzungskonzept setzt auf verschiedene Gebäude- und Wohnformen im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau. Die beiden kleinen Hofgruppen zwischen Andreassteig und Wohnweg eignen sich dabei für Baugruppen, können aber auch durch einen Bauträger erstellt werden. Folgende Bandbreiten sind dabei zu den einzelnen Angeboten möglich:

Gebäude-/Wohnungstyp	max. Verdichtung	Variante 2B	min. Verdichtung
Geschosswohnungsbau	54 WE	48 WE	28 WE
<i>davon in Baugruppen mögl.</i>	<i>28 WE</i>	<i>24 WE</i>	<i>0 WE</i>
Reihen- und Doppelhäuser	20 WE	16 WE	23 WE
<i>davon in Baugruppen mögl.</i>	<i>7 WE</i>	<i>11 WE</i>	<i>23 WE</i>
Freistehende EFH	7 WE	9 WE	14 WE
Wohnungen gesamt	81 WE	73 WE	65 WE

5.2 Erläuterung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die einzelnen Baugebiete werden, wie auch im Ursprungsplan, entsprechend der angestrebten Kernnutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauGB festgesetzt.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, da aktuell und auch auf absehbare Zeit kein Bedarf an entsprechenden Einrichtungen besteht. Zudem beinhalten Anlagen für kirchliche Zwecke auch größere kirchliche Einrichtungen wie z. B. kirchliche Hochschulen und Institute, welche nicht in den räumlichen Rahmen des geplanten Quartiers passen. Aus gleichem Grunde werden die ansonsten allgemein zulässigen kulturellen Einrichtungen nur ausnahmsweise zugelassen.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen; für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gilt dieser Ausschluss für die Bereiche, welche nicht direkt vom Andreassteig aus erschlossen sind. Der B-Plan soll die Schaffung eines verdichteten vielfältigen Wohnquartiers ermöglichen. Bei Zulassung der drei ersten vorgenannten Nutzungen, würde dieser Zielsetzung von den Flächenansprüchen und was die Tankstellen und auch die Anlagen für Verwaltungen

betrifft, auch vom Erscheinungsbild und von dem generierten Verkehrsaufkommen her nicht entsprochen. Zudem ist die innere Erschließung als reiner Anwohnerweg für entsprechende Verkehrsfunktionen nicht hinreichend gestaltet, sodass auch sonstige Gewerbebetriebe abseits der Haupterschließung Andreassteig keine angemessene Erschließung vorfinden würden.

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die in den einzelnen Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht eine dem Konzept einer verdichteten Wohnbauentwicklung entsprechende Bebauung.

Die GRZ wird dabei differenziert festgesetzt; zum Andreassteig hin sowie um den Quartiersplatz und längs des Anwohnerwegs ermöglicht eine GRZ von 0,4 bis 0,5 eine verdichtete, raumbildende Bebauung auch mit Geschosswohnungsbau und Hausgruppen. Dagegen ist die GRZ im rückwärtigen Bereich des WA7 auf 0,3 beschränkt um hier im Übergang zur Warnowniederung eine kleinteiligere Bebauung mit Einzel- und maximal Doppelhäusern festzuschreiben.

Höhe baulicher Anlagen, zulässige Anzahl an Vollgeschossen (§ 18 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls differenziert festgesetzt. An der Eingangssituation zum Quartiersplatz vom Andreassteig her soll bewusst eine Betonung durch ein Gebäude mit 3 bis max. 4 Geschossen erfolgen, um einen städtebaulichen Akzent zu setzen und das Quartier auch von außen her „erkennbar“ zu machen. Das Gebäude mit der über die Bebauung im Umfeld hinausgehenden Höhe orientiert sich zudem an den in der südlichen Vorstadt bestehenden historischen Speicher- und Mühlengebäuden.

Ansonsten ist die Geschossigkeit am geplanten Quartiersplatz und längs des Andreassteigs sowie im WA4 mit 2 bis 3 Geschossen festgesetzt; auf diese Weise soll um die zentralen öffentlichen Bereiche und in der für mögliche Bauprojekte vorgesehenen Zone eine raumbildende Bebauung ermöglicht werden. Im restlichen rückwärtigen Bereich des Wohnquartiers wird die Geschossigkeit auf zwingend 2 Geschosse festgesetzt, womit in Kombination mit der Begrenzung der GFZ eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und Staffelgeschoss erreicht werden soll. Diese damit insgesamt im Vergleich zum Kernbereich niedrigere Bebauung schafft einen Übergang in den angrenzenden offenen Landschaftsraum.

Die maximale Höhe für die beiden als Parkdecks konzipierten Gemeinschaftsgaragen ist mit OK 8,5 m über Gelände (Bezugshöhe ist hier die Fahrbahn des Andreassteig in dessen Mitte auf Höhe der Mitte der Gemeinschaftsgaragen) so dimensioniert, dass bis zu 3 Parkdecks übereinander realisiert werden können. Auf diese Weise kann der Stellplatzbedarf der neuen Wohnsiedlung vollständig abgedeckt werden. Gleichzeitig ist aber die Höhe so weit wie möglich begrenzt, sodass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie Störwirkungen zur nächstliegenden Wohnbebauung möglichst gering bleiben.

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf die jeweilige Grundflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse abgestimmt.

Dabei bleibt die GFZ für die Baugebiete WA4, WA5, WA6 und WA7 anders als bei den übrigen Baugebieten, unter deren Produkt, da in diesen Baugebieten eine Bebauung in der Dichte unterhalb von durchgehend 2 bzw. 3 Geschossen über die ge-

samte Grundfläche gesichert werden soll. Stattdessen soll hier eine Bebauung mit einem 2. bzw. 3. Geschoss als Staffelgeschoss unterstützt werden, sodass eine aufgelockerte vielfältige Gestaltung der Baukörper entsteht und durch Verringerung der Dichte zum anschließenden offenen Landschaftsraum der Übergang bzw. die Einbindung des neuen Siedlungskörpers gefördert wird.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 u. 23 BauNVO)

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, entsprechend des der Planung zu Grunde gelegten städtebaulichen Entwurfs, einerseits und zur Ermöglichung einer dennoch flexiblen Umsetzung werden nach Teilbereichen differenzierte Festsetzungen auch zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Für die Baugebiete WA1 und WA2 werden enge Baufenster festgesetzt, welche zudem mit Baulinien zu den öffentlichen Erschließungsflächen hin kombiniert werden. Damit wird die Lage der beiden hier vorgesehenen größeren Geschossbauten weitgehend festgelegt und die verfolgte Raumbildung des zentralen Quartiersplatzes entsprechend abgesichert.

Im Bereich der Baugebiete WA3 und WA4 wird durch Festsetzung eines zusammenhängenden Baufensters bewusst ein großer Spielraum für die Anordnung der Gebäude zugelassen, um im Kern des Quartiers auch für besondere Bauprojekte, wie z. B. Baugruppen, geeignete Voraussetzungen zu schaffen. Hier wird aber durch Festsetzung einer umlaufenden Baulinie der wesentliche städtebauliche Belang, die öffentlichen Räume mit Gebäuden zu fassen und somit auch von den Hofbereichen abzugrenzen, gesichert. Durch die ergänzende Festsetzung, dass hinter der Baulinie bis zu 2 m zurückgeblieben werden darf und dass bis zu maximal 100 m² Grundfläche bis zu 2 Geschossen zählende Einzelhäuser in 2. Reihe unabhängig davon zulässig sind, wird eine hinreichende Flexibilisierung für die Realisierung von Vorhaben gewährleistet. Insbesondere wird durch letztere Regelung eine Ausbildung von kleinen Wohnquartieren mit Hofbebauung, welche besonders auch für Gemeinschaftsräume geeignet ist (siehe städtebauliche Entwürfe), ermöglicht.

Bei den weiteren Baugebieten zum Anwohnerweg (Planstraße) hin wird aus vorstehendem Gründen ebenfalls eine Baulinie, mit Zulässigkeit eines Zurückbleibens bis zu 2 m von der Baulinie, festgesetzt. Ansonsten werden bei diesen Baugebieten sowie für das abseits des Wohnwegs gelegene Baugebiet WA7 aufgrund des Umstands, dass im rückwärtigen Bereich keine städtebaulichen Raumkanten gesichert werden müssen, die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt. Hier werden lediglich zum Schutz der weitgehend zum Erhalt vorgesehenen Grünstrukturen im Bestand Abstände zu diesen von 3,0 m im Bereich des WA7 und 4,0 m bei den anderen betroffenen Baugebieten WA5 und WA6 berücksichtigt.

5.2.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Mit der Beschränkung von Nebenanlagen, welche Gebäude darstellen, also von Schuppen, Wintergärten, Gartenhäuser und ähnliches auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wird sichergestellt, dass ein offenes und gut durchgrüntes Quartier entsteht. So werden dem entgegen wirkende höhere bauliche Anlagen, welche in den Straßenraum hineinwirken unterbunden und es entstehen großzügige wahrnehmbare Straßenräume unter Einbeziehung der Vorgartenzonen.

Bei einer Mehrfamilienhausbebauung erforderliche Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sind entweder im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

5.2.5 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung erfolgt zunächst über den Andreassteig, über den die direkt anschließenden Gebäude erschlossen werden. Der rückwärtige Teil der Wohnsiedlung ist über einen weitgehend verkehrsfreien Wohnweg erschlossen, zu den Einzelhäusern am nordwestlichen Siedlungsrand führen Zuwegungen.

Für den Andreassteig, dessen grundhafte Sanierung i. R. d. städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Südliche Vorstadt“ laut des Ergebnisberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen vorgesehen ist, ist im B-Plan eine Fahrbahn von 5,5 m Breite geplant; zu Bebauung des neuen Wohnquartiers hin zudem ein Gehweg von 2,0 m Breite. Der Wohnweg, welcher in der Regel nur durch Anliefer- sowie Entsorgungs- und Rettungsverkehr befahren wird, ist als Mischverkehrsfläche von 6,5 m Breite gestaltet. Bei Bedarf können in den Wohnweg einzelne Stellplätze für besondere Zwecke bzw. Personen mit eingeschränkter Mobilität eingeordnet werden. Der Wohnweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ der Quartiersplatz an der nordöstlichen Baugebietszuwegung mit Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Die Anbindung des im Bereich der tieferliegenden Grünfläche eingeordneten Spielplatzes erfolgt über eine aufgeständerte Zuwegung, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt ist.

Von den 2 offenen, zur zentralen Unterbringung des ruhenden Verkehrs geplanten Parkhäusern (Gemeinschaftsgaragen) wird das östliche vom Wohnweg auserschlossen, während das westliche direkt an den Andreassteig angebunden ist. Die Zufahrt zum westlichen Parkhaus ist mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Zufahrt Gemeinschaftsgarage“ festgesetzt.

5.2.6 Flächen und Regelungen für Gemeinschaftsanlagen – hier Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Das geplante Wohnquartier soll im Sinne von gesundem Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie einer hohen Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen in der Befahrung in der Regel auf Anliefer-, Entsorgungsverkehr sowie Rettungsdienste beschränkt werden. Die nach Landesbauordnung M-V für die Wohneinheiten benötigten Stellplätze werden entsprechend in 2 Gemeinschaftsgaragen, gestaltet als offene Parkhäuser mit jeweils drei Parkdecks, gelegen an der Quartierszufahrt bzw. mit direkter Zufahrt vom Andreassteig aus, organisiert. Die zur Errichtung der Parkhäuser benötigten Flächen werden entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB mit Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen“ festgesetzt.

Im Gegenzug erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauGB außerhalb v.g. Flächen der Ausschluss von privaten Stellplätzen aller Art für sämtliche Wohngebiete.

5.2.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die zur Erschließung des neuen Baugebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien liegen im Straßenraum des Andreassteigs in notwendiger Kapazität an.

Im Straßenraum der geplanten Anliegerstraße (Planstraße) sind diese neu herzustellen.

Die Sammlung der Abfälle und Wertstoffe erfolgt zentralisiert an insgesamt 4 Müll- und Wertstoffsammelplätzen, welche in den Straßenraum der Anliegerstraße in Form von in den Boden versenkte Müll- und Wertstoffbehälter realisiert werden.

Die Anliegerstraße ist für die Befahrung mit den eingesetzten 3-achsigen Müllfahrzeugen hinreichend dimensioniert.

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

Die Niederungsflächen bleiben weitgehend frei von Bebauung oder sonstigen intensiven Nutzungen. Eine Teilfläche ist allerdings als Spielplatz für die Altersgruppe 7 bis 13 Jahre geplant. Es ist mit dem Spielplatz zur nächstgelegenen Wohnbebauung ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten, ein Abstand, welcher sich, bei der vorgesehenen flächensparenden, verdichteten Bauweise, nur außerhalb der festgesetzten Wohngebiete realisieren lässt. Die entsprechende Teilfläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die übrige Fläche verbleibt in einem naturnahen Zustand. Es erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“.

Die Randstreifen beiderseitig der Fahrbahn im Bereich „Andreassteig“ sind nicht für den ruhenden Verkehr vorgesehen sondern dienen der Eingrünung. Entsprechend werden diese Flächen als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

5.2.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung zur Einordnung von Bäumen in den Wohnweg und die Platzfläche zwischen WA 1 und WA 2 soll die parkartige Durchgrünung des gesamten Quartiers bis in die öffentlichen Erschließungsflächen hineinziehen. Die Festsetzung standortgerechter Laubbaumarten soll das Erscheinungsbild einer Kulturlandschaft weiter entwickeln und zudem positiv für die Entwicklung Fauna wirken.

Das Erhaltungsgebot für wesentliche Teile der bestehenden großformatigen Hecken soll den bestehenden grünen Charakter erhalten und an den Rändern eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin mit gewährleisten. Aus letztgenanntem Grund erfolgt zudem eine Ergänzung der Randeingrünung mittels der Pflanzfestsetzung P4; die Vorgabe standortgerechter und zusätzlich heimischer Hecken- und Straucharten erfolgt aus in Abs. 1 genannten Gründen. Die Pflanzfestsetzung P6 ergänzt die bestehende Baumreihe aus Winter-Linden am Andreassteig gleichwertig/gleichartig und ersetzt erschließungsbedingt zu fällende Bäume der Baumreihe.

Sämtliche vorstehende grünordnerische Festsetzungen erfolgen zudem zur Minderung des naturschutzfachlichen Eingriffs in Natur und Landschaft.

5.2.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung (M3)

Die Festsetzung einer anteiligen Begrünung der Dachflächen im Bereich aller Baugebiete erfolgt, um möglichen negativen Umweltauswirkungen durch die im Bereich des Wohnquartiers konzeptbedingt festgesetzte, für den ländlichen Raum relativ hohe zulässige Versiegelung zu kompensieren.

Maßnahmen zum Artenschutz

Unter Berücksichtigung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, werden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

AF1: Aufstellen einer Amphibienleiteinrichtung

Während der Bauphase ist unter fachkundiger Anleitung und vor Beginn jedweder Bautätigkeit eine Amphibienleiteinrichtung in einem 1 m Abstand zu den im B-Plan Nr. 15 festgesetzten Nutzungen und Pflanzflächen vor Beginn der Bauphase unter fachkundiger Anleitung zu installieren und erst nach vollständigem Abschluss der

Bauphase wieder abzubauen. Die Höhe der Amphibienleiteinrichtung hat mindesten 60 cm zu betragen und einen Übersteigschutz aufzuweisen. Ein Vorschlag zur Lage der Amphibienleiteinrichtung ist dem zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 der Stadt Bützow erstellten Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen (Abbildung 8) statthaft.

AF2: Schutz vor Kleintierfallen - Amphibienschutz

In den neuhergestellten Erschließungsstrukturen sind typische Kleintierfallen wie Gullys oder Kabelschächte mit Ausstiegshilfen zu versehen, die ein Hinausklettern ermöglichen. Sofern keine Ausstiegshilfen angebracht werden, sind die Strukturen so zu verschließen, dass ein Hinausklettern effektiv verhindert wird. Hierzu sind engmaschige Siebeinsätze oder Gitterroste mit möglichst schmalen Schlitz (Breite max. 1,7 cm) oder Kastenrinnen (Schlitzbreite max. 5 mm) zu verwenden. Als mögliche Ausstiegshilfen sind entsprechend präparierte Drainagematten, Lochblechschienen, Ausstiegsrohre oder spezielle Ausstiegssysteme, z.B. Sytec Terramat oder vergleichbar, zu verwenden.

AF3: Bauzeitenbeschränkung - Entfernung von Gehölzen und flächige Beräumung von Freiflächen

Die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung sind ausschließlich außerhalb des Zeitraumes vom 01. Februar bis 15. September eines jeden Jahres zulässig. Sollten die Beräumungsmaßnahmen in die Brutzeit hineinreichen, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Brutplätze im Baubereich besetzt sind. Eine Ausnahme vorstehender Bauzeitenbeschränkung ist nur nach erfolgter Begutachtung der Gehölze zum Ausschluss von Brutgeschehen durch einen anerkannten Fachgutachter und vorheriger Zustimmung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde statthaft.

AF4: CEF-Maßnahme Ersatzquartiere für die Blaumeise

Vor Umsetzung der im B-Plan Nr. 15 angezeigten Baumfällungen sind 3 Nisthöhlen der Firma Schwegler (Model 1B, 2M, 2GR) oder vergleichbar im Plangebiet unter fachkundiger Anleitung an geeignete Bäume innerhalb des Plangebietes oder im näheren Planungsumfeld (bis zu 100 m) in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Die Anbringen und die Herstellung der Nisthöhlen sind der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Vorstehende Maßnahmen sind erforderlich, um nicht statthafte Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten entsprechend den Anforderungen von § 44 Bundesnaturschutzgesetz sicher ausschließen zu können. Daher erfolgt deren Festsetzung im Rahmen vorliegenden B-Plans.

5.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

5.3.1 Gebäude- und Freiflächengestaltung, Werbeanlagen (§ 86 LBauO M-V)

Die in die Satzung aufgenommenen Gestaltungsvorgaben in Form von Örtlichen Bauvorschriften sind erforderlich, um eine Integration der in großem Umfang neu hinzukommenden Bebauung in das bestehende bauliche Umfeld und den Übergang in den freien Landschaftsraum sicherstellen zu können. Weiterhin soll, in Anbetracht der angestrebten baulichen Dichte und dem damit verbundenen Erfordernis, aneinander anzubauen, auch eine Verträglichkeit der neuen Gebäude untereinander erreicht werden.

Die verfolgten gestalterischen Zielstellungen werden durch einheitliche Gestaltungsvorgaben für die Dachform und –Gestaltung (Flachdach, Attika, Begrenzung Systemhöhen PV-Anlagen sowie Dachbegrünung), zu Werbeanlagen (Platzierung und Größe) sowie zur Grundstückseinfriedung abgesichert.

Dachformen und Dachgestaltung

Die Vorgabe von flachgeneigten Dächern für sämtliche Baugebiete ist aus dem gestalterisch-funktionalen Konzept abgeleitet und verfolgt das Ziel einer einheitlichen Gestaltung. Weiterhin sollen die Obergeschosse bewusst als Staffelgeschosse ausgebildet werden.

Zudem soll durch die Vorgabe von flach geneigten Dächern zusammen mit der Vorschrift zur Dachbegrünung die Schaffung von Gründächern initiiert werden, mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Quartiersgestaltung aber auch auf das Mikroklima und auf einen gedrosselten Regenwasserabfluss.

Die Einbeziehung von Dächern von Nebenanlagen, soweit diese zulässig sind, in die Gestaltvorgabe ist aufgrund der angestrebten Einheitlichkeit der Gesamterscheinung des Quartiers erforderlich.

Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V)

Durch die beschränkenden Vorgaben für Werbeanlagen, sowohl was deren Größe als auch was deren Art bzw. Beschaffenheit und Standortwahl betrifft, werden störende Gestaltbeeinträchtigungen im Quartier unterbunden.

Gestaltung der privaten Freiflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Weiterhin sichern die Bauvorschriften zur Grundstückseinfriedung eine hinreichende Gestaltqualität und Transparenz der Freiräume. Dies ist gerade in Hinblick auf die angestrebte Verzahnung mit den angrenzenden Freiräumen geboten.

Die Beschränkung auf die Zulässigkeit von Hecken bei der Grundstückseinfriedung erfolgt in Ableitung von der landschaftsplanerischen Grundidee, welche eine Verzahnung des Quartiers mit den angrenzenden Grünräumen vorsieht.

6 Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Geschützter Baumbestand und geschützte Landschaftsbestandteile

Der im Plangebiet bestehende, entsprechend § 8 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V geschützter Baumbestand und die sonstigen geschützten Landschaftsbestandteile im Niederungsbereich, werden in großen Teilen in den B-Plan nachrichtlich übernommen.

Für die infolge der Baugebietserschließung und Bebauung erforderliche Entfernung kleiner Teile entsprechender geschützter Strukturen im Übergangsbereich zur Niederung wird im weiteren Verfahren ein Antrag auf Genehmigung gestellt und es erfolgt ein adäquater Ausgleich.

6.2 Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Die zuständige Wasserbehörde kann auf Grundlage von § 38 Abs. 3 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. Gewässerrandstreifen dienen entsprechend § 38 Abs. 1 und 2 der Unterhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Schadstoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseitig an der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Aufgrund der Tatsache, dass wesentliche Abschnitte der Uferbereiche als öffentliche Grünflächen oder öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind und damit der Zugriff auf den Graben gesichert ist, wird in diesen Bereichen auf eine nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens verzichtet. Diese erfolgt damit ausschließlich in den Uferbereichen, die als Baugebiete festgesetzt sind.

7 Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Sollten während Erdarbeiten (dennoch) Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.2 Schutz des Grundwassers

In Bezug auf den Schutz des Grundwassers sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) und des Landeswassergesetzes MV (LWaG) in der jeweils aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

8 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in ha
Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO; davon	1,92
WA1	0,16
WA2	0,07
WA3	0,30
WA4	0,26
WA5	0,30
WA6	0,29
WA7	0,54
Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	0,39
davon allgemeine Straßenverkehrsflächen	0,14
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9	0,25
Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	0,60
Grünflächen, öffentlich (Verkehrsbegleitgrün)	0,17
Grünflächen, privat	0,43
gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V	0,07
Wasserflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	0,03
gesamt	3,01

Vorläufiger Umweltbericht

nach § 2a BauGB

zur Satzung über die

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ der Stadt Bützow

(Anlage zur Begründung)

Auftraggeber:

Stadt Bützow
Herrn Bürgermeister Grüschow
Am Markt 1
18246 Bützow

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock
Bearbeiter: M. Sc. Daniel Schmidt

Rostock, den 03. Dezember 2024

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1.1 Anlass

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 15 beabsichtigt die Stadt Bützow, den für das ehemalige Schulgrundstück vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan an aktuelle Planungsanforderungen anzupassen. Dabei bleibt aber die grundlegende Zielsetzung einer Wohnbauentwicklung erhalten.

Die Fläche zur Realisierung des Vorhabens wird dabei durch Hinzunahme direkt angrenzender Flächen und des Straßenraums des Andreassteigs von ca. 1,4 ha auf insgesamt ca. 3,0 ha erweitert.

Da die Fläche planungsrechtlich als Teil des Außenbereichs einzuordnen ist, wird eine Planaufstellung im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB erforderlich. Weiterhin ist gemäß § 1a Abs. 4 BauGB die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach § 2a, Satz 2, Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden. Hierzu findet Anlage 1 des BauGB Anwendung. Mit vorliegender Unterlage wird die Vorgabe des § 2 Abs. 4 BauGB erfüllt.

1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Die Stadt Bützow liegt zentral in Mecklenburg-Vorpommern, am westlichen Rand des Landkreises und der Planungsregion Rostock, ca. 25 km südwestlich des Wirtschaftszentrums Rostock, ca. 40 km nordöstlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 12 km nordwestlich der zuständigen Kreisstadt Güstrow.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.200 m (Luftlinie) nördlich des Stadtkerns und in nur 400 m Entfernung vom Bahnhof mit IC/ICE-Halt und halbstündlichen Verbindungen nach Rostock.

An das Planungsgebiet direkt angrenzend, besteht im Südwesten eine Kleingartenanlage mit knapp 50 Parzellen. Im Nordwesten grenzt die Grünfläche der Warnowniederung an, welche regelmäßig von Entwässerungsgräben durchzogen ist. Im Nordosten beginnt in ca. 50 m Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze der südliche Bützower Siedlungsbereich, welcher sich aus dem Bahnhofsbereich mit Bahngebäude, Bahninfrastruktur und einigen angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie Wohnbaustrukturen unterschiedlicher Dichte mit sowohl Ein- und Zweifamilienhausbebauung wie auch Geschosswohnungsbau zusammensetzt. Dem Plangebiet am nächstgelegenen ist eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung beiderseitig des Andreassteigs. Südöstlich des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wird aktuell der Neubau der Regionalen Schule realisiert.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 umfasst nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Bützow, Flur 14: 4/33 teilweise, 4/63, 4/65, 4/68, 4/69, 4/70, 4/71, 4/72, 4/73, 4/74, 4/75, 4/76, 4/77, 4/78, 4/79, 4/80, 4/81, 4/82, 4/83, 4/84, 4/85, 4/86, 4/87, 4/88.

Die Flächengröße beträgt damit ca. 3,00 ha.

Der Geltungsbereich wird entsprechend folgendermaßen begrenzt:

- Im Nordosten durch Grünfläche der Warnowniederung (Flurstück 4/32, Flur 14, Gemarkung Bützow),
- im Südosten durch die südöstliche Begrenzung des Straßenraums des Andreassteigs,
- im Südwesten durch die Kleingartenanlage am Andreassteig und
- im Nordwesten durch das ehemalige Schützenhaus (einschließlich) sowie Gehölzbestand und die Warnowniederung (Gemarkung Bützow, Flur 14, Flurstück 4/64).

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“.

Der Ergänzungsbereich umfasst zusätzlich den Straßenraum des Andreassteigs im Bereich des Entwicklungsvorhabens, die Zuwegung nordöstlich der Kleingartenanlage, das ehemalige Schützenhaus, den Bereich zwischen bisherigem B-Plan Nr. 15 und der Warnowniederung sowie einen Teil des Niederungsbereichs zwischen zwei wasserführenden Gräben (Gemarkung Bützow, Flur 14, Flurstücke 4/87 und 4/88). Damit sind folgende Flurstücke in den Ergänzungsbereich einbezogen: Gemarkung Bützow, Flur 14: 4/33 teilweise, 4/63, 4/65, 4/87, 4/88.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Lage des Plangebietes im Kontext zu den um- und anliegenden Nutzungen:

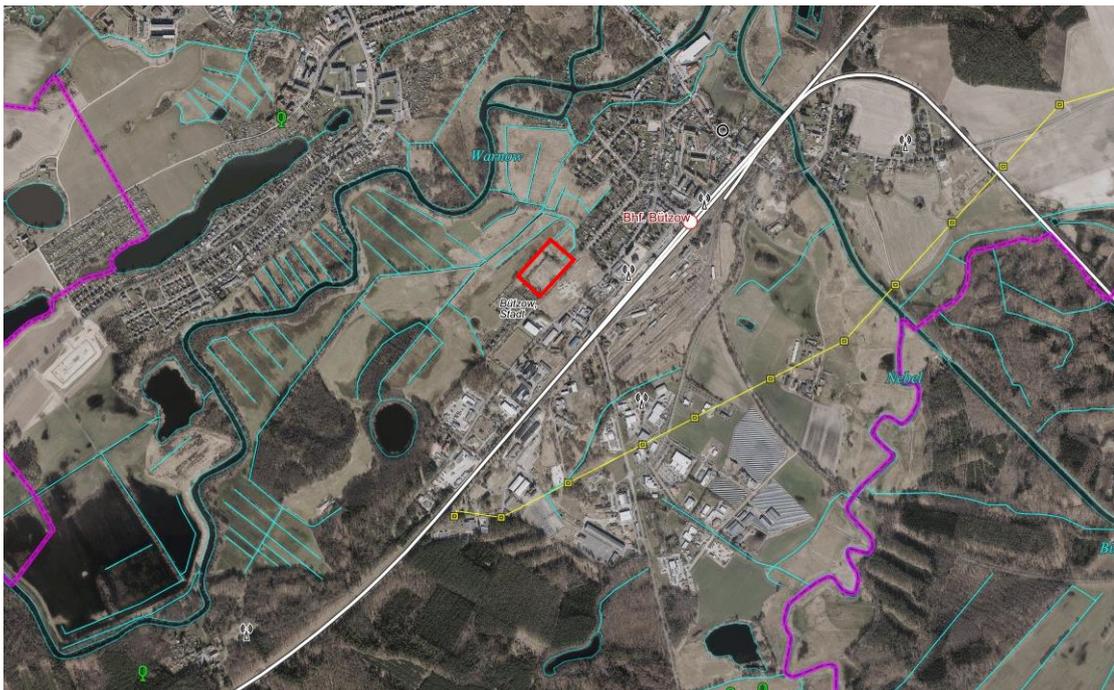


Abb. 1: Standort der Planung im Kontext zu umliegenden Nutzungen (Geoportal MV/LUNG 2024), Standort B-Plan Nr. 15 = rot

Der Änderungsbereich ist in der Bestandssituation als anthropogen überprägte Brachfläche ausgeprägt, z.T. mit spärlicher Vegetation auf teilversiegelter Fläche und im Bereich der Fläche des alten Schießstandes, welche überwiegend durch Grasfluren überwachsen ist. Im Ergänzungsbereich besteht Feuchtfläche, die im südlichen Teil ruderalisiert und anthropogen stärker überprägt ist. In die Feuchtfläche münden zudem zwei Gräben, die als Teil eines Grabensystems mit der Warnow verbunden sind. Das Plangebiet insgesamt wird mehrseitig durch eher linear verlaufende (Siedlungs-)Gehölze eingefasst und durchzogen. Weiterhin weist es einen überwiegend

jungen Baumbestand auf, der zumeist in Gehölzflächen eingebettet ist. Bis auf das Gebäude des alten Schießstandes, eine Gasreglerstation und teilversiegelte Flächen bestehen keine baulichen Anlagen im Plangebiet.

Die Topographie im Plangebiet ist in etwa zweigeteilt. Es besteht ein höher gelegener Teil mit dem Straßenraum des Andreassteigs mit bereits erfolgten Aufschüttungen; hier belaufen sich die Geländehöhen zwischen ca. 4,0 m über NHN am südöstlichen Rand des Geltungsbereich bis zu 2,5 m im Bereich des Andreassteigs an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Der nordwestliche Teilbereich, ausgehend von der ehemaligen Schießsporthalle, bildet den Übergang zur Niederungsfläche und zeigt Geländehöhen zwischen 2,90 m und 2,10 m über NHN. Der Niederungsbereich im Norden des Geltungsbereichs zeigt schließlich Höhen zwischen 1,20 und 1,90 m über NHN; beide hier bestehenden Grabenenden weisen für die Böschungsunterkante bzw. den Wasserstand eine Höhe von 0,90 m über NHN auf.

Damit sind die einzelnen Teilflächen insgesamt Eben bzw. sie weisen nur ein geringes Gefälle auf. Höhenunterschiede zwischen den Teilbereichen werden durch Böschungen abgefangen.

1.1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauleitplanerische Grundlage für eine auf Wohnbebauung auf ca. 3,01 ha bisher überwiegend brachliegender Fläche geschaffen, wobei sich die Fläche der Wohngebiete auf ca. 1,92 ha beschränkt und für die Fläche des Änderungsbereiches bereits Baurecht auf ca. 1,45 ha besteht. Hier solle eine städtebauliche Anpassung der bisherigen Planung erfolgen. Der Ergänzungsbereich fasst ebenfalls den parallel zum Plangebiet verlaufenden „Andreassteig“ mit ein.

Dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept wird mit dem Maß der baulichen Nutzung eine verdichtende Wohnbauentwicklung ermöglicht. Die GRZ wird dabei differenziert festgesetzt; zum Andreassteig hin sowie um den Quartiersplatz und längs des Anwohnerwegs ermöglicht eine GRZ von 0,4 bis 0,5 eine verdichtete, raumbildende Bebauung auch mit Geschosswohnungsbau und Hausgruppen. Dagegen ist die GRZ im rückwärtigen Bereich des WA7 auf 0,3 beschränkt um hier im Übergang zur Warnowniederung eine kleinteiligere Bebauung mit Einzel- und maximal Doppelhäusern festzuschreiben. Die Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls differenziert festgesetzt. An der Eingangssituation zum Quartiersplatz vom Andreassteig her soll bewusst eine Betonung durch ein Gebäude mit 3 bis max. 4 Geschossen erfolgen, um einen städtebaulichen Akzent zu setzen und das Quartier auch von außen her „erkennbar“ zu machen. Ansonsten ist die Geschossigkeit am geplanten Quartiersplatz und längs des Andreassteigs sowie im WA4 mit 2 bis 3 Geschossen festgesetzt, auf diese Weise soll um die zentralen öffentlichen Bereiche und in der für mögliche Bauprojekte vorgesehenen Zone eine raumbildende Bebauung ermöglicht werden. Im restlichen rückwärtigen Bereich des Wohnquartiers wird die Geschossigkeit auf zwingend 2 Geschosse festgesetzt, womit in Kombination mit der Begrenzung der GFZ eine Bebauung mit Staffelgeschoss erfolgen soll. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf die jeweilige Grundflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse abgestimmt.

Eine gesicherte Erschließung mit Anbindung an das öffentliche Straßennetz im Sinne von § 30 BauGB ist mit der Anbindung an die Straße „Andreassteig“ in der Bestandsituation bereits gewährleistet.

Die weiteren nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB getroffenen Festsetzungen dienen der Herstellung einer Verträglichkeit mit Naturschutz- und Umweltbelangen. Dies beinhaltet gleichfalls die Sicherung von Artenschutzmaßnahmen.

1.1.4 Untersuchungsraum

Gemäß Anlage 5 der Hilfen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V 2018, Stand 2019) ist eine Wohnbebauung ein Vorhaben, von dem mittelbare Beeinträchtigungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter im Kernbereich von 50 m (Wirkzone I) ausgeht und damit verstärkt betrachtungsrelevant. Besondere Erfordernisse im Bereich der Schutzgüter hinsichtlich der Planung haben sich im Scoping, mit Ausnahme der faunistischen Erfassungen und der Baugrunduntersuchung, nicht ergeben. Der Untersuchungsraum zur Erfassung der Umweltfolgen beschränkt sich daher bei vorliegender Planung im Wesentlichen auf die direkt angrenzenden Bereiche mit einem Puffer von etwa 50 m um den Geltungsbereich.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgenden Ausführungen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen nehmen Bezug auf die naturschutzfachlich relevanten Gesetze und übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. der Planungsregion Vorpommern.

1.2.1 Gesetze

Nachfolgende Gesetze fanden bei der Bearbeitung dieser Unterlage Berücksichtigung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist,

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. S. 306) geändert worden ist,

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998. Letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392),

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V), vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist,

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (nicht amtliche Bezeichnung: Vogelschutzrichtlinie),

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (nicht amtlich: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-Richtlinie), zuletzt geändert am 13. Mai 2013 (mit Wirkung zum 01. Juli 2013),

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben

Die übergeordneten Ziele und Vorgaben der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm, die den Rahmen für die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 15 der Stadt Bützow bilden, werden bereits in der Begründung zusammengefasst (Vgl. Kapitel 3.1.2 der Begründung). Nachfolgend wird sich daher auf die übergeordneten Planvorgaben aus dem naturschutz- und umweltfachlichen Bereich fokussiert.

Gutachtliches Landschaftsprogramm – GLP (2003)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm weist gem. Karte VII den Geltungsbereich des B-Planes nicht als Bereich mit herausgehobener Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen ausgewiesen. Die Fläche der nördlich des Plangebietes gelegenen Europäischen Schutzgebiete mit der Warnow und der Warnowniederung als Biotopverbund sind jedoch als solche Bereiche dargestellt. Sie sind ebenfalls als Bereiche mit besonderen Entwicklungserfordernissen ausgewiesen. Das Plangebiet mitsamt den umliegenden Siedlungsflächen liegt jedoch im Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion. Aufgrund des großen Maßstabes der Darstellung ist die Aussage jedoch in den nachgelagerten Planwerken zu überprüfen.

Das Lebensraumpotential wird für den B-Plan Nr. 15 und das Planungsumfeld nach Karte Ib auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft mit gering bis mittel eingestuft (Bewertungsstufe 1 – als geringste Wertstufe von 4). Eine höhere Bewertungsstufe (Bewertungsstufe 2 mittlere bis hohe Wertigkeit) ist für umliegende Grünland- / Röhrichtbereiche (Feuchtgrünland der Warnowniederung) ablesbar.

In der Karte V „Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen“ werden wiederum lediglich im Planungsumfeld die Maßnahmen „Vorrangige Strukturverbesserung naturferner Fließgewässerabschnitte und Wiederherstellung der Durchgängigkeit“ sowie „Vorrangige Regeneration entwässerter Moore“ zugeordnet. Das Landschaftsbildpotential der Fläche des Plangebietes wird gemäß Übersichtskarte IV Landschaftsbildpotential wird trotz Prägung als Siedlungsbereich mittel bis hoch (Bewertungsstufe 2 von 4) eingestuft. Die Warnowniederung wird mit hoch bis sehr hoch (Stufe 3) bewertet. Im Planungsumfeld wird zudem ein negatives Einzelobjekt im Bereich der Bahnanlagen als störendes Landschaftsbildelement dargestellt. Gemäß 7a des GLP wird der „Andreassteig“ als Straße als wesentliche Zerschneidungsachse bewertet. Die Warnowniederung wird als Kernbereich landschaftlicher Freiräume (Stufe 2 von 4 – mittel) eingestuft. Plangebiet (und nördlich gelegenes Planungsumfeld) werden als verkehrsarme Räume gekennzeichnet. Allerdings werden die nicht durch Zerschneidungsachsen und ihre Wirkzonen beeinträchtigten Bereiche der Warnowniederung im Planungsumfeld hinsichtlich ihrer Funktion als Stufe 4 (sehr hoch) gemäß Karte 7b dargestellt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern – GLRP MMR (2007)

Die naturschutzfachliche Bewertung des Plangebietes aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm wird auf der Ebene des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock bestätigt und konkretisiert. Der Bereich des Plangebietes, ist laut Karte II nicht Teil des Biotobverbundes im weiteren oder engeren Sinne. Die im Planungsumfeld gelegenen Natura 2000-Gebiete werden ebenfalls im Kapitel 1.2.2 im Abschnitt „Nationale und internationale Schutzgebiete“ betrachtet. Als Ziel der Raumentwicklung bzw. Anforderungen an die Raumordnung wird das Plangebiet

gem. Karte IV nicht als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen. Die Flächen der Warnowniederung mit der Warnow im Planungsumfeld, die als Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Kompensations- und Entwicklungsgebiete) in Karte IV dargestellt werden, sind weiterhin als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege). Gemäß Karte III (Schwerpunktebereich und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen) ist das Plangebiet Siedlungsbereich ohne besondere Signatur. In der im Planungsumfeld gelegenen Warnowniederung werden mehrererlei Maßnahmen und Schwerpunkte dargestellt; die Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten, Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktion von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten.

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan weist in der Karte 8 die Warnowniederung im Planungsumfeld als einen Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes aus (Stufe 3 von 4).

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan weist den Geltungsbereich gem. Karte 13 als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft aus. Die Warnowniederung ist zudem als Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der Vorrangfunktion des Naturhaushaltschutzes.

Weiterhin besteht für die Warnowniederung eine sehr hohe Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen (Karte 3), eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Karte 6), jedoch eine geringe Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Karte 9). Eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit besteht laut Karte 4 für das Plangebiet für das Schutzgut Boden.

Landschaftsplan (2004) und Entwurf der 1. Fortschreibung (06/2024)

Karte 8 des rechtskräftigen Landschaftsplanes stellt im Bereich des Plangebietes lediglich eine entsprechend § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe dar, die im Bestand durch Winter-Linden und vereinzelte Pappeln fortbesteht. In der 1. Fortschreibung wird die Darstellung übernommen (Karte 1) und keine zusätzlichen Schutzobjekte im direkten Planungsumfeld dargestellt. In Karte 2 wird dem Boden im Plangebiet eine geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet und es werden keine Bodenbelastungen in Form von Altlasten aufgezeigt. Karte 6 stellt den Großteil des Plangebietes als Teil der Landschaftsbildeinheit 6 (LBE6) „Stadt Bützow (ohne Altstadt)“ dar und einen kleinen Teil des Ergänzungsbereiches als LBE2 „Warnowniederung mit Seen“. Karte 7 stellt zudem gegenüberliegend vom Ergänzungsbereich und im Bereich vom B-Plan Nr. 19 die Anlage einer Grünfläche als Maßnahme dar (Abb. 2). Die Maßnahme wird durch Umsetzung der Planinhalte des B-Plans Nr. 15 nicht berührt. Weiterhin wird als Maßnahme 11 angrenzend zum Plangebiet, die Anlage einer Streuobstwiese dargestellt. Die Maßnahme stellt eine Ausgleichsfläche des rechtskräftigen B-Planes Nr. 19 der Stadt Bützow dar und ist für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ zu berücksichtigen. Durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 15 wird nicht direkt auf die Ausgleichsflächen zugegriffen und indirekte Beeinträchtigungen der Maßnahme sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Fläche bereits angrenzend zu bestehenden Siedlungsbereich geplant wurde, sodass sich diesbezüglich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

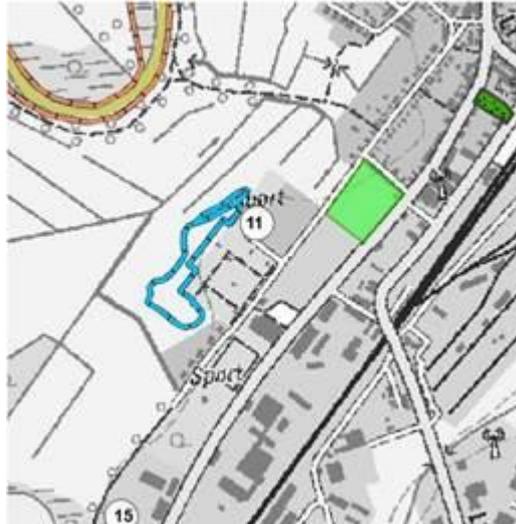


Abb. 2: Ausschnitt Karte 7 der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bützow (2024)

Nationale und internationale Schutzgebiete

Das nächstgelegene Besondere Schutzgebiet (**BSG**), vormals Europäisches Vogelschutzgebiet bzw. Special Protection Area (**SPA**), DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ liegt in kürzester Distanz zum Plangebiet in ca. 120 m Entfernung. Das Vogelschutzgebiet weist als Maßgebliche Gebietsbestandteile insbesondere Brutvogelarten auf, die an Lebensräume von naturnahen Gewässern gebundenen sind. Lediglich der Eisvogel wird zusätzlich als Rastvogelart als Maßgeblicher Gebietsbestandteil angeführt. Das nächstgelegene Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB), vormals FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ liegt in kürzester Distanz zum Plangebiet in ca. 310 m Entfernung. Eine direkte Beeinträchtigung der Europäischen Schutzgebiete bzw. Natura 2000-Gebiete ist damit sicher auszuschließen und nicht Teil der Planungsabsicht. Auf nachfolgender Abbildung ist die Lage des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 15 und die räumliche Nähe zu den Europäischen Schutzgebieten im Planungsumfeld dargestellt:

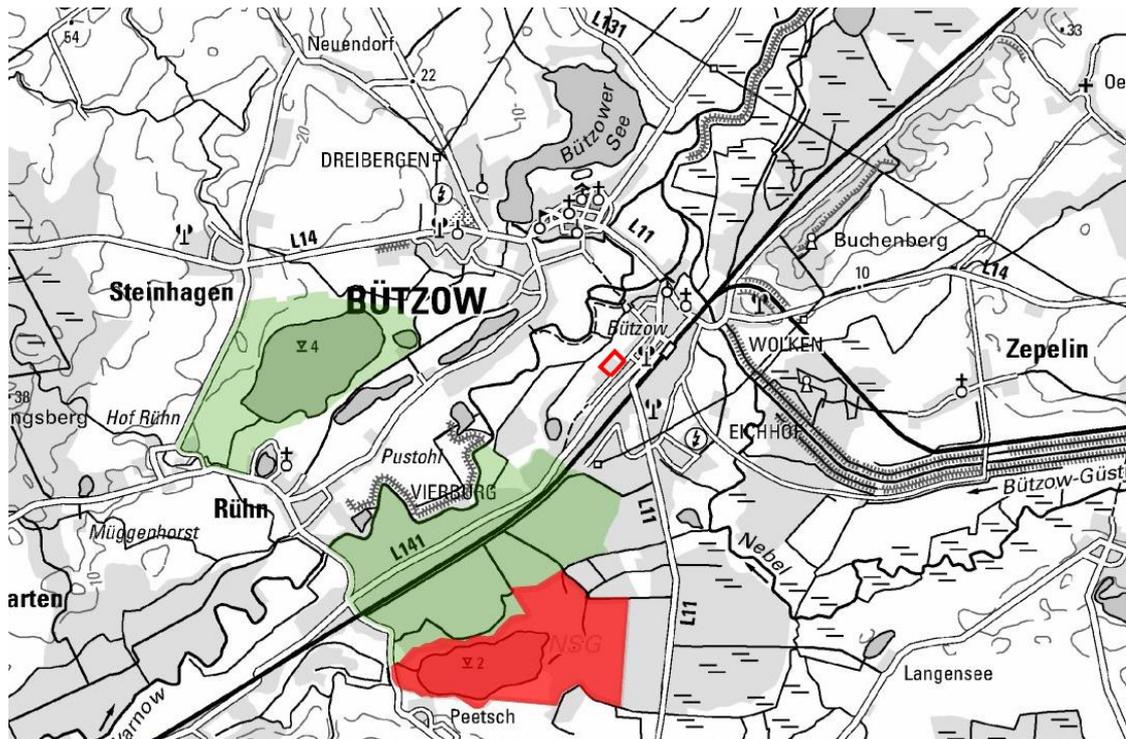


Abb. 4: Naturschutzgebiete (rot) und Landschaftsschutzgebiete (grün) im Umfeld der Planung (blau), GAIA-MV (LUNG 10/2024)

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Entsprechend § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, unzulässig.

Im Biotopverzeichnis des Landes MV., abgerufen über das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (letzter Abruf 14.10.2024) sind für das Plangebiet keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet. Im Rahmen der erfolgten Biotopkartierung wurden im Bereich der Ergänzung des B-Planes gesetzlich geschützte Feuchtbiotope erfasst (Vgl. Plan Nr. 1.1 – Biotoptypenplan). Bei den gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich einerseits um eine Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte (9.1.2 – GFR) mit 245 m², ausgeprägt als Seggendominanzbestand sowie um eine weitere mit 207 m² im Plangebiet, die ebenfalls durch Seggen und weitere Rote Liste 3 MV-Arten wie der Kuckucks-Lichtnelke geprägt wird. Beide werden durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 nicht direkt berührt und überplant. Weiterhin befindet sich ein Feuchtgebüsch im Ergänzungsbereich, welche sich als Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (6.5.1 – VWN) hauptsächlich aus Korbweide zusammengesetzt und weiterhin als Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (6.5.2 – VWD), hier auch Sal-Weide und Armenische Brombeere, unterteilen lassen. VWN weist 519 m² Fläche und VWD 423 m² Fläche auf. Lediglich VWN ist als Biotop nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützt. Entsprechend der Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes (WA2) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden 317 m² Fläche des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopes überplant und somit beseitigt. Eingriffsmindern werden 199 m² des Korbweidengebüsches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigten der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.

Nach Methodik der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE MV 2018, Stand 2019) erfolgt in Kapitel 3.1 die Ermittlung der Höhe des Eingriffes in das gesetzlich geschützte Biotop auf 289 m² Fläche. Dabei wird ein Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von 1.586 EFÄ [m²] ermittelt. Abzüglich der Kompensationsflächenäquivalente in Höhe von 517 KFÄ [m²], die mit der Maßnahme M1 auf 339 m² Fläche eine Gehölzpflanzung vorsieht. Der Berechnung der Flächengröße wurde lediglich ein Weißdorngebüsch nicht miteinberechnet, welches in die Pflanzung integriert werden kann. Somit verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 1.069 KFÄ [m²] zum vollständigen Ausgleich der mit der Planung verfolgten Biotopbeseitigung. Der weitere Ausgleich soll in einem räumlich funktionalen Zusammenhang auf geeigneten Flächen innerhalb der Warnowiederung erfolgen. Hierzu wird die aktuelle Biotopkartierung der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bützow genutzt, die innerhalb der Warnowiederung geringwertige Flächen darstellt, die potenziell zum Ausgleich nutzbar sind. *Im laufenden Verfahren wird entsprechend eine geeignete Ausgleichsfläche ergänzt und in den Planungsunterlagen dargestellt.*

Die Notwendigkeit des Eingriffes in das geschützte Feuchtgehölz ergibt sich in besonderem Maße aus der städtebaulichen Notwendigkeit und Einmaligkeit des Vorhabens am Standort, ein anspruchsvolles Wohnquartier zu entwickeln, wofür ein Teil der Flächen des Feuchtgebüsches benötigt werden, um die Umsetzung der Gesamtkonzeption zu ermöglichen. So verfolgt das Konzept die Schaffung eines verkehrsfreien Quartiers mit Sharing-Angeboten, auch im Bereich der E-Mobilität in Verknüpfung mit im Quartier gewonnenen Stromes. Weiterhin sind die Herstellung gemeinsam nutzbarer Aufenthaltsräume sowie eine funktionale Anbindung dieser an die am Standort bestehende und geplante Infrastruktur geplant. Es soll eine schonende Anknüpfung an den Naturraum mit Möglichkeiten für die Naherholung und eine Sensibilisierung gegenüber diesem erfolgen. Die Grünstrukturen im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten und werden in das Konzept integriert.

Im Bereich des Feuchtgebüschs ist in Verlängerung der von dem in den nächsten zwei Jahren entstehenden Schulzentrum kommenden Wegeachse der zentrale Quartiersplatz mit flankierender Bebauung und den gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen (Gruppenraum, kleines Bistro) sowie Ausblick in die Warnowiederung geplant. Das Feuchtgebüsch eignet sich zudem aufgrund seiner Struktur und Artenzusammensetzung kaum für eine Integration in den Siedlungsfreiraum. Grenzt man im Sinne des Biotopschutzes das Feuchtgebüsch mit Abstand aus dem Siedlungsbereich aus, so verringert sich der Siedlungsbereich erheblich, sodass das Vorhaben nicht mehr mit allen geplanten Bausteinen umgesetzt werden kann (u. a. zentraler Bereich, mit zwei Innenhöfen, geeignet für besondere Wohnangebote, Gemeinschaftseinrichtungen).

Ein Ausnahmeantrag vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V wird im laufenden Verfahren ergänzt.

Ebenfalls nach § 20 NatSchG M-V **gesetzlich geschützte Geotope** befinden sich gemäß der Angaben des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (letzter Abruf 17.10.2024) nicht innerhalb des Plangebietes und des Planungsumfeldes.

Sonstige gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Baumschutz

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sind gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (letzter Abruf 17.10.2024) nicht innerhalb des Plangebietes und des Planungsumfeldes verzeichnet.

Baumschutz: Die Stadt Bützow besitzt keine eigene Baumschutzsatzung die Einzelbäume zu geschützten Landschaftsbäumen erklärt.

Entsprechend sind die innerhalb des Plangebietes verorteten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beurteilen, welches Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in Höhe von 1,30 m zu geschützten Bäume erklärt. Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Gemäß § 18 Abs. 3 Nr.1 NatSchAG M-V hat die Naturschutzbehörde Ausnahmen von den genannten Verboten zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Die entlang der Straße „Andreassteig“ verorteten Bäume, die aus Winter-Linden (*Tilia cordata*) sind als eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe einzustufen. Nach dem § 19 NatSchAG M-V sind die Beseitigung von Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Die innerhalb der Baumreihe verortete Grau-Pappel (*Populus x canescens*) ist gemäß Definition von Punkt 2.2 (Alleen und einseitige Baumreihen) des Baumschutzkompensationserlasses des Land Mecklenburg-Vorpommerns von 2007 nicht als Teil der Baumreihe einzustufen. Entsprechend Punkt 2.2 besteht eine Baumreihe „aus etwa gleichaltrigen und vom Erscheinungsbild her gleichaltrigen Bäumen [...]“. Die Grau-Pappel weicht in Alter und insbesondere ihren Habitus erheblich von den in Reihe gepflanzten Winter-Linden ab. Damit ist die Grau-Pappel als Einzelbaum zu werten. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 3 ist der Baum als „Pappeln im Innenbereich“ nicht gesetzlich geschützt.

Der Geschützte Baumbestand wird in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Gesetzlich geschützter und geschützter Baumbestand im Plangebiet

Nr.	Art	StU in m	Stø in m	Krø in m	Schutzstatus
1	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,15	0,37	9	§ 19 NatSchAG M-V
2	Silber-Pappel (<i>Populus alba</i>)	-	-	-	abgängig/Windwurf
3	Silber-Pappel (<i>Populus alba</i>)	-	-	-	abgängig/Windwurf
4	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)*	1,25	0,40	ca. 10	§ 18 NatSchAG M-V
5	Silber-Pappel (<i>Populus alba</i>)*	>2,50	>0,8	>15	-
6	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,16	0,37	7	§ 18 NatSchAG M-V
7	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,19	0,38	6	§ 18 NatSchAG M-V
8	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,00	0,32	6	§ 18 NatSchAG M-V
9	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,06	0,34	7	§ 18 NatSchAG M-V
10	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,91	0,29	7	-
11	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,97	0,31	6	-
12	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,94	0,30	7	-
13	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	1,50	0,48	10	§ 18 NatSchAG M-V
14	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	2,60	0,83	12	§ 18 NatSchAG M-V
15	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	2,50	0,80	10	§ 18 NatSchAG M-V
16	Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	2x 1,0	2x 0,32	6	§ 18 NatSchAG M-V
17	Hybrid-Pappel (<i>Populus x canadensis</i>)	2x1,75	0,56	10	-
18	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,20	0,38	6	§ 18 NatSchAG M-V
19	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,00	0,32	7	§ 18 NatSchAG M-V
20	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,40	0,45	8	§ 18 NatSchAG M-V
21	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,60	0,51	8	§ 18 NatSchAG M-V

22	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,90	0,29	4	-
23	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1,20	0,38	5	§ 18 NatSchAG M-V
24	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,20	0,38	5	§ 18 NatSchAG M-V
25	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,90	0,60	5	§ 18 NatSchAG M-V
26	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1,20	0,38	6	§ 18 NatSchAG M-V
27	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1,10	0,35	4	§ 18 NatSchAG M-V
28	Hybrid-Pappel (<i>Populus x canadensis</i>)	1,50	0,48	5	-
29	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,70	0,54	6	§ 18 NatSchAG M-V
30	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1,88	0,60	14	§ 18 NatSchAG M-V
31	Tanne (<i>Abies spec.</i>)	1,20	0,38	4	abgängig
32	Tanne (<i>Abies spec.</i>)	1,10	0,35	4	§ 18 NatSchAG M-V
33	Grau-Pappel (<i>Populus x canescens</i>)	1,30	0,41	8	-
34	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	0,70	0,22	5	-
35	Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)	0,70	0,22	5	-
36	Gewöhnliche Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	1,24	0,39	11	§ 18 NatSchAG M-V
37	Stech-Fichte (<i>Picea pungens 'Glauca'</i>)	1,30	0,41	7	§ 18 NatSchAG M-V
38	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,82	0,58	10	§ 18 NatSchAG M-V
39	Grau-Pappel (<i>Populus x canescens</i>)	2,94	0,94	24	-
40	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,90	0,29	8	-
41	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,70	0,22	7	-
42	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1,00	0,32	6	§ 18 NatSchAG M-V
43	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,90	0,29	8	-
44	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,95	0,30	10	§ 18 NatSchAG M-V (zweist.)
45	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1,00	0,32	9	§ 18 NatSchAG M-V
46	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,80	0,25	6	-
47	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1,30	0,41	9	§ 18 NatSchAG M-V
48	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1,20	0,38	10	§ 18 NatSchAG M-V
49	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,70	0,22	5	-
50	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)			ca. 8	§ 20 NatSchAG M-V
51	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)			>15	§ 20 NatSchAG M-V
52	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,04	0,33	8	§ 18 NatSchAG M-V
53	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,94	0,30	8	§ 18 NatSchAG M-V
54	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,69	0,22	5	§ 19 NatSchAG M-V
55	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,74	0,24	5	§ 19 NatSchAG M-V
56	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,92	0,29	7	§ 19 NatSchAG M-V
57	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,82	0,26	7	§ 19 NatSchAG M-V
58	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,78	0,25	6	§ 19 NatSchAG M-V
59	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,75	0,24	6	§ 19 NatSchAG M-V
60	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,09	0,35	9	§ 19 NatSchAG M-V
61	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	1,01	0,32	8	§ 19 NatSchAG M-V
62	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,63	0,20	4	§ 18 NatSchAG M-V
63	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	0,85	0,27	7	§ 18 NatSchAG M-V

*Bäume nachträglich eingemessen und der Vermessung ergänzt; als Pappel des Innenbereichs ist der Baum nicht gesetzlich geschützt

Mit 35 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sowie 9 nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen einer Baumreihe, weist der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ insgesamt 44 geschützte Bäume auf. 2 weitere Bäume sind zudem als Teil eines Gehölzbiotops nach § 20 NatSchAG M-V ebenfalls geschützt. Von dem eingemessenen Baumbestand im Plangebiet unterliegen 16 Bäume keinem Schutzstatus. Darunter fallen jedoch auch drei Bäume, die abgängig sind (zwei Silber-Pappeln und eine Tanne).

Durch eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, die im nördlichen Teil des Ergänzungsbereiches auf dem Gelände des alten Schießstandes eine Siedlungshecke umfasst werden 24 Einzelbäume dauerhaft geschützt. Am westlichen Rand des Ergänzungsbereiches werden durch ein Erhaltungsgebot sowie durch ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB beim alten Schießstand 6 weitere Bäume geschützt. Das Erhaltungsgebot zwischen Änderungs- und Ergänzungsbereich, welches ebenfalls eine Siedlungshecke umfasst, schützt zusätzlich 7 Bäume. Bei Baum Nr. 43 ist ein Erschließungsstich als Nebenanlage geplant, der in den Kronentraufbereich des Baumes hineinragt, sodass ein Erhalt des Baumes gewünscht ist, jedoch langfristig nicht gesichert anzunehmen ist. Baum Nr. 43 erfüllt noch nicht die Voraussetzungen als geschützter Einzelbaum (Stammumfang >100 cm). Die nicht durch Umsetzung der Planung betroffenen Bäume der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe am Andreassteig werden nachrichtlich übernommen.

Insgesamt werden in der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ 14 Bäume zur Fällung gekennzeichnet, da sie im Bereich von geplanten Erschließungsstrukturen oder inmitten des Baufeldes in den allgemeinen Wohngebieten. Die Bäume Nr. 52 und 53, wovon Nr. 52 bereits einen Schutzstatus aufweist, sollen innerhalb eines Pflanzgebotes ebenfalls erhalten werden. Da jedoch ein kleiner Teil der Kronentraufe jedoch in die im Baugebiet festgesetzte Fläche für Nebenanlagen ragt, kann ein dauerhafter Erhalt der Bäume nicht sicher gewährleistet werden. Für den geschützten Baum Nr. 52 wird daher ein Entfall angenommen und der notwendige Ausgleich berechnet; ebenfalls für Baum Nr. 43. Für die nach § 18 NatSchAG M-V entfallenden, nicht zu erhaltenden Einzelbäume regelt der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) den Kompensationsumfang. Gefällte Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 100-150 cm sind im Verhältnis von 1:1, mit einem StU von 151-250 cm 1:2 und über 250 cm StU 1:3 zu kompensieren. Die mit Umsetzung der Planung entfallenden Bäume sind nachfolgend mit Schutzstatus und zu erbringendem Fällersatz aufgelistet.

Tabelle 2: Fällersatz für Baumfällungen im B-Plan Nr. 15

Nr.	Art	StU in m	Schutzstatus	Fällersatz
2	Silber-Pappel (<i>Populus alba</i>)	-	abgängig/Windwurf	0
3	Silber-Pappel (<i>Populus alba</i>)	-	abgängig/Windwurf	0
4	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)*	1,25	§ 18 NatSchAG M-V	1
5	Silber-Pappel (<i>Populus alba</i>)*	>2,50	-	0
36	Gewöhnliche Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	1,24	§ 18 NatSchAG M-V	1
37	Stech-Fichte (<i>Picea pungens</i> 'Glauca')	1,30	§ 18 NatSchAG M-V	1
38	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,82	§ 18 NatSchAG M-V	2
40	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,90	-	0
41	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,70	-	0
43	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	0,90	-	0
52	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,04	§ 18 NatSchAG M-V	1
53	Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	0,94	-	0

Summe	6
-------	---

Wie ersichtlich entsteht durch Umsetzung der Planung mit den angezeigten Baumfällungen (Einzelbäume) und den langfristig nicht sicher zu erhaltenden Baumpflanzungen sowie den bereits abgängigen Baumpflanzungen (insgesamt 12) ein Fällersatz von 6 Kompensationsbäumen. Durch die Pflanzfestsetzung P3 wird die Pflanzung von 2 großkronigen Bäumen vorgesehen und mit dem Pflanzgebot P5 die Pflanzung von einem weiteren großkronigen Baum. Die 3 Baumpflanzungen sind im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses uneingeschränkt zum Ausgleich geeignet. Die drei verbliebenen Baumpflanzungen sind extern zu kompensieren.

Ein geeigneter Standort wird im laufenden Verfahren gesichert.

Zudem sollen erschließungsbedingt die Bäume Nr. 39, 54, 59 und 63 gefällt werden, bei den es sich um junge Winter-Linden mit einem Stammumfang im Bereich von 0,69-0,85 m und um die als Einzelbaum zu wertende Grau-Pappel handelt. Für die Berechnung der Kompensation bei der Fällung von Baumreihen ist jedoch nicht der Stammumfang ausschlaggebend, sondern die Dichte bzw. der Zustand der Baumreihe. Die Baumreihe erstreckt sich auf eine Länge von ca. 235 m von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches bis etwa kurz vor das Grundstück Andreassteig Nr. 35. Über Luftbildung wurde festgestellt, dass von etwa 18 Bäumen auf der gesamten Länge ca. 5 Abgänge zu verzeichnen sind, sodass der Verlust über 20 % beträgt. Nach der Anleitung für die Kartierung von Biootypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013) ist die Baumreihe daher als Baumreihe (2.6.2 – BRR) zu klassifizieren. Gemäß Anlage 3 des Baumschutzkompensationserlasses sind bei einer Baumreihe je zu 100 % geschädigten Baumes (Fällung) 3 Kompensationspflanzungen durchzuführen. Bei Entfall von 3 Bäumen der Baumreihe sind folglich insgesamt 9 Kompensationspflanzungen durchzuführen.

Der Ausgleich für den Eingriff in die Baumreihe am Andreassteig mit 3 Baumfällungen kann durch die Pflanzfestsetzung P6 mit 9 die bestehende Baumreihe ergänzenden Baumpflanzungen von Winter-Linden vollständig ausgeglichen werden

Weiterhin bereits im rechtskräftigen Ursprungs-B-Plan Nr. 15 für das Flurstück 4/86 dargestellte Baumfällungen von Berg-Ahornen wurden bereits umgesetzt. Der Ausgleich wurde über den B-Plan Nr. 15 geregelt. Z.T. sind gefällten Bäume wieder als mehrtriebige Sträucher ausgeschlagen. Diese erreichen jedoch keine relevanten Stammumfänge und sind folglich nicht geschützt.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Bützow verfügt über einen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 10. Änderung von 2022 vorliegt. Mit Verweis auf Kapitel 3.2.1 der Begründung ergeben sich hieraus keine besonderen Anforderungen, die hinsichtlich Natur und Umwelt zu beachten im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

2.1.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet des B-Plans Nr. 15 weist im Bestand als Siedlungsbrache und im Ergänzungsbereich z.T. als Feuchtwiese keine wesentliche Aufenthalts- und Erholungsfunktion für den Menschen auf.

Der Standort des Plangebiets ist in der Bestandssituation bereits in den Siedlungsbereich mit diversen Nutzungen vorgeprägt. Auf Fläche des Änderungsbereiches be-

stand bereits eine Nutzung durch eine Schule und im nördlichen Teil des Ergänzungsbereiches besteht das Gelände des ehemaligen Schießstandes, welche derzeit brachliegt. Gegenüberliegend, südlich des Andreassteigs erfolgt derzeit die Umsetzung des B-Planes Nr. 19 und somit der Neubau der Schule. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass nach § 22 Abs. 1a BImSchG hiervon ausgehende Geräuscheinwirkungen nicht als schädliche Umwelteinwirkungen zu werten sind. Westlich benachbart zum Plangebiet besteht eine genutzte Kleingartenanlage. Ein weiteres Wohngebiet am Andreassteig ist in ca. 50 m zum Plangebiet verortet. Der Änderungsbereich ermöglicht in der Bestandssituation bereits rechtskräftig eine Wohnbebauung, sodass am Standort grundsätzlich von einer Verträglichkeit einer Wohnnutzung gegenüber etwaig bestehenden Emissionen ausgegangen werden kann. Wie in Kapitel 4.5 der Begründung bereits aufgeführt, wird gegenüber dem Ursprungs-B-Plan nicht näher an relevante Emittenten herangerückt.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungs-B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ ergeben sich durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine wesentlich relevanten Änderungen bezogen auf das Schutzgut.

Durch Umsetzung der Planung sind keine erheblichen **baubedingten Auswirkungen** abzuleiten. Während der Bauphase entstehen zeitliche beschränkte Lärmemissionen, die bei Einhaltung der regulären Bauzeiten außerhalb des Nachtzeitraums (22:00-06:00) nicht als erheblich einzustufen sind.

Anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich gegenüber dem Ursprungs-B-Plan nicht. Durch Umsetzung der Planung, der Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, ergeben sich keine erheblichen Emissionen, z.B. durch Lärm, auf umliegend verortete, schutzbedürftige Nutzungen. Weiterhin sind keine relevanten Emissionen im Planungsumfeld zu identifizieren, die sich erheblich negativ auf das Schutzgut und die menschliche Gesundheit innerhalb des mit der Planung ermöglichten allgemeinen Wohngebietes auswirken können.

Durch Umsetzung der Planung ist im Bereich der Erholung eine geringfügige Verbesserung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Einerseits wird eine private Naherholung in den Hausgärten der Ein- und Mehrfamilienhäuser ermöglicht, andererseits werden in kleinem Maßstab öffentliche Aufenthaltsräume geschaffen, die zur Naherholung genutzt werden können.

Zusammengefasst entstehen durch Umsetzung der Planung keine **erheblichen bau- sowie anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut. Bezüglich des Teilaspekts der Erholung und Erholungsnutzung ergeben sich durch die Planung geringe positive Auswirkungen.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Teilschutzgut: Oberflächenwasser

Bestand und Bewertung:

In das Plangebiet münden in den Ergänzungsbereich die beiden Gräben bzw. Stiche als Gewässer II. Ordnung des Grabensystems 10:6LV90/e und 10:6L/90/d (siehe Abb. 5), welches mit der Warnow als großes Fließgewässer I. Ordnung verbunden ist. Die Gräben im Ergänzungsbereich weisen keine sonderliche Fließgeschwindigkeit auf und sind diesbezüglich eher als Standgewässer zu werten. Anhand ihrer Vegetation sind beide Gräben als mehr oder minder eutroph einzustufen. Der südlich gelegene Graben 10:6L/90/d ist dabei als stärker eutrophiert einzustufen. Das ent-



Abb. 6: Hocheutropher Zustand des südlichen Grabens im Ergänzungsbereich 09/2024

Betroffenheit durch das Vorhaben: Mit Umsetzung der Planung rückt die Siedlungsnutzung näher an den südlich gelegenen Graben 10:6L/90/d heran, jedoch nicht wesentlich gegenüber dem Ursprungs-B-Plan. Eine Gewässerschutzstreifen von mindestens 5 m der Nutzungen gegenüber dem Graben wird eingehalten.

Eine erhebliche **bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigung** des Teilschutzgutes bezogen auf die im Geltungsbereich befindlichen Gräben durch Umsetzung der Planung ist nicht abzuleiten. Ausgehend vom eu- bis hypertrophen Ausgangszustand der Gewässer in der Bestandssituation ist vorhabenbedingt keine zusätzliche Verschlechterung zu erwarten. Ein Gewässerschutzstreifen bleibt gewahrt. Mit Umsetzung der Planung erfolgt keine Einleitung von Abwässern. Funktionen besonderer Bedeutung sind nicht betroffen.

Teilschutzgut: Grundwasser

Bestand und Bewertung: Dem Landesmessnetz Grundwasser nach liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet bei etwa 2 m bzw. darunter und entsprechend der Grundwasserhöhengleichen liegt ein Gefälle in nordwestlicher Richtung vor. Die Grundwassergeschütztheit wird als „gering“ eingestuft. Der Grundwasserleiter wird damit als „unbedeckt“ mit einer Mächtigkeit der Deckschichten von unter 5 m angegeben. Entsprechend werden für den Geltungsbereich keine Grundwasserüberdeckungen dargestellt. Lediglich im Bereich des Grabens 10:6L/90/e wird ein kleiner Teil der Fläche noch als durch Hoch- und Niedermoore (NH1) überdeckt dargestellt. Für diesen Bereich besteht der Grundwasserleiter aus glazifluviatilen Sanden im Weichsel-Komplex und für das restliche Plangebiet aus postglaziale fluviatilen und limnischen Bildungen. Das Plangebiet und das direkte Planungsumfeld weist keine Artesikflächen auf. Artesikflächen befinden sich z.T. im erweiterten Planungsumfeld im Nahbereich der Warnow. Das Plangebiet liegt zum großen Teil in einem Bereich, in der die Süß-/Salzwassergrenze im Bereich von -14 m Tiefe liegt. Entsprechend wird ein kleiner Teil des Plangebietes als nicht nutzbares Grundwasserdargebot

durch oberflächennahe Versalzung dargestellt. Hinsichtlich der vorhandenen Grundwasserressourcen wird das restliche Plangebiet ebenfalls als nicht nutzbares Dargebot eingestuft. Das nutzbare Dargebot entspricht für das Plangebiet 0 m³/d (Kubikmeter pro Tag). Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt im Plangebiet 127,1 mm/a (Millimeter im Jahr) (alle Angaben entsprechend Geoportal MV vom LUNG, Abruf Oktober 2024).

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 15 liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ (siehe Abb. 7) in den Zonen II und III, wobei hauptsächlich die Straße Andreassteig in Zone III liegt.

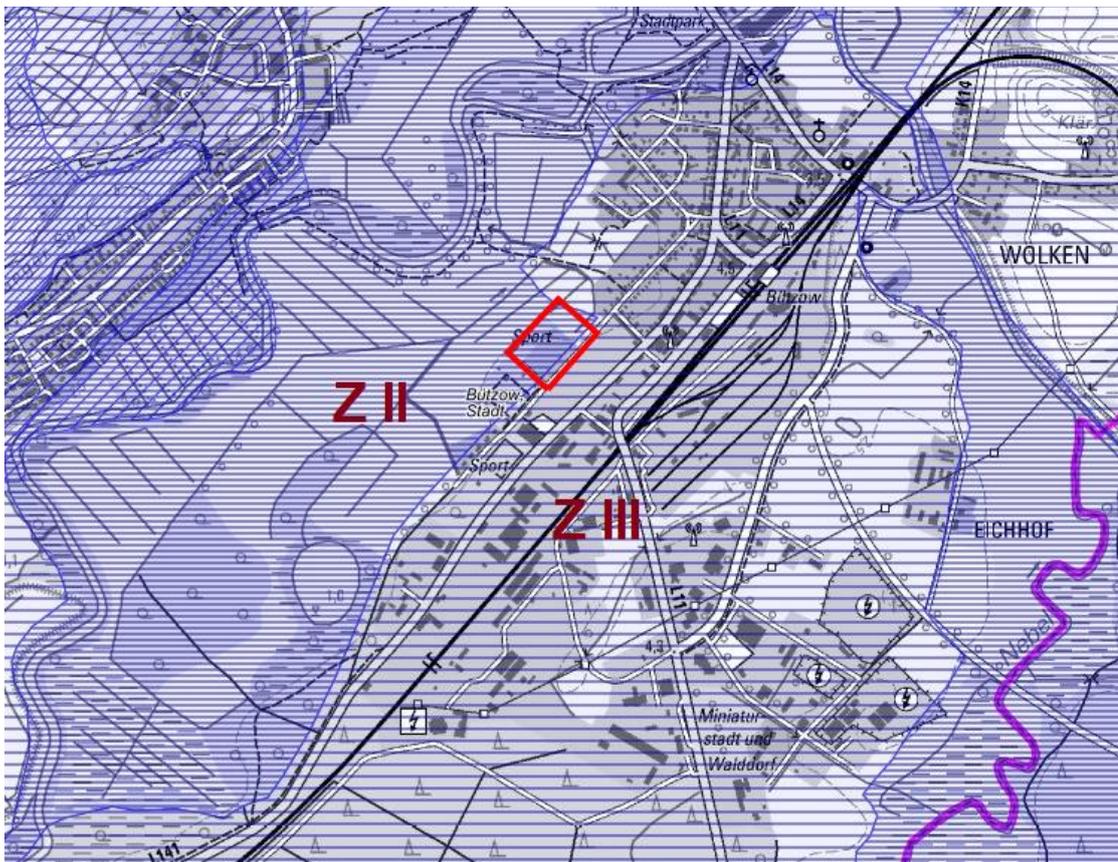


Abbildung 7: Wasserschutzgebiete im Umkreis des Plangebietes (rot) (Geoportal MV / LUNG 2024)

In den Schutzzonen II und III gelten besondere Anforderungen insbesondere an den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, das Ablagern von Schutt, die Verletzung von der oberen Bodenschichten.

Hierzu ist festzustellen, dass die oberen Bodenschichten im gesamten Änderungsbereich sowie im Ergänzungsbereich auf der Fläche des ehemaligen Schießstandes bereits massiv überprägt sind und durch Aufschüttungen und Füllmaterial zusammengesetzt sind (siehe auch Schutzgut Boden). Eine Aufschüttung ist noch bis in den Bereich des Grabens 10:6L/90/d durch Bohrstelle 04 (ADLER LABOR GmbH 2020) belegt; im Biotoptypenplan etwa die Fläche der Topinambur-Staudenflur (siehe Biotoptypenplan). Für die restliche Fläche des Ergänzungsbereichs liegen keine aktuellen Bohrdaten vor.

Eine Funktion von besonderer Bedeutung, Heilquelle und Mineralbrunnen oder ein Grundwasservorkommen von überdurchschnittlicher Beschaffenheit, liegt für das Teilschutzgut nicht vor.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit der 1. Änderung und Ergänzung gegenüber dem Ursprungs-B-Plan Nr. 15 keine neue Nutzung (Wohngebiet) planungsrechtlich vorbereitet. Folglich ergeben sich im Änderungsbereich, zuzüglich des Geländes des alten Schießstandes im Ergänzungsbereich mit bereits überprägten, vormalig versiegelten oder noch teilversiegelten Flächen, durch Umsetzung der Planung keine neuen bzw. erheblichen Auswirkungen auf das Teilschutzgut. Ein kleiner Teil des Ergänzungsbereiches für den planungsrechtlich eine Nutzung vorbereitet wird, was bisher baulich unbeanspruchte, sodass hier in der Ausführungsplanung eine besondere Sorgfalt gegenüber Gefährdungen des Grundwassers vorzusehen ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“. Zusätzlich ist der Grundwasserleiter im Plangebiet als unbedeckt einzustufen. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet gemäß Bestimmungen der Schutzzoneverordnung zu beachten und einzuhalten. In Rahmen der Ausführungsplanung sind Maßnahmen zum Grundwasserschutz zu prüfen und bei Notwendigkeit zu treffen.

Baubedingt sind bei sachgemäßer Bautätigkeit bzgl. des ungeschützten (unbedeckten) unbedeckten Grundwasserleiters keine **Beeinträchtigungen** des Grundwasserkörpers zu erwarten, sofern im Rahmen der Ausführungsplanung für die Bauphase sichergestellt wird, dass keine wassergefährdenden Stoffe, z.B. Säuren, Laugen, wasserlösliche Kohlenstoffe, Öle oder sonstige gefährliche Abfälle, auf ungeschützte Böden gelangen bzw. gelagert werden.

Anlagenbedingt erfolgt im Vergleich zur Vornutzung eine geringfügig erhöhte Überbauung und Flächenversiegelung durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Ergänzungsbereich. Hierdurch ist von einer geringen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und des Oberflächenabflusses im Plangebiet auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Einleitung von Chemikalien und anderen Gefahrenstoffen in das Grundwasser, sind durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Teilschutzgutes sind durch Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Insgesamt ergeben sich für die Umsetzung der Planung keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung des Teilschutzgutes Grundwasser, bei Beachtung der besonderen Schutzerfordernisse, die aus dem unbedeckten Grundwasserleiter im Plangebiet und der Verortung im Wasserschutzgebiet resultieren. Für das Teilschutzgut Grundwasser und das Teilschutzgut Oberflächenwasser sowie das Schutzgut Wasser insgesamt können damit erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung (Kapitel 3) werden die Eingriffe in das gesamte Schutzgut miteingefasst und im Kompensationsbedarf mitberücksichtigt.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung:

Gemäß der großmaßstäblichen Karte Oberflächengeologie 1:500.000 (GeoPortal MV des LUNG, letzter Abruf 21.10.2024) ist der Boden im Plangebiet durch fluviatile und limnische Sedimente und als Niedermoortorf, z.T. über Mudde als holozäne bzw. quartäre Bildung ausgeprägt. In Karte 2 der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bützow (Entwurf 2024) werden die Böden im Plangebiet und im Planungsumfeld (Warnowniederung) lediglich als Niedermoor eingestuft. Weiteren Aufschluss über die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet gibt eine Baugrunduntersuchung (ADLER LABOR GMBH 10/2022). Diese spiegelt wider, dass die ursprüngliche Boden-

prägung im Änderungsbereich und im Ergänzungsbereich auf der Fläche des ehemaligen Schießstandes (Flurstück 4/63) nicht mehr erhalten und anthropogen stark überprägt ist. Bei allen gefertigten Bohrproben wurden Auffüllungen im Bereich von 1,35 m bis maximal 2,50 m Mächtigkeit festgestellt. Unter den Aufschüttungen liegt hauptsächlich eine Prägung aus Feinsanden vor. Lediglich bei 2 Bohrungen wurde unter den aufgeschütteten bzw. aufgefüllten Schichten noch eine Torfschicht festgestellt. Bei Bohrprobe 02 betrug die Mächtigkeit der Torfschicht in 1,50 m Tiefe 1 m und bei Bohrprobe 04 betrug sie in der Tiefe von 1,50 m eine Mächtigkeit von 15 cm. Die Lage der Bohrpunkte ist in Abb. 8 dargestellt.



Abbildung 8: Bohrproben im Plangebiet (ADLER LABOR GMBH 10/2020)

Für den Bereich des Schießstandes (Flurstück 4/63) und die weitere Fläche im Ergänzungsbereich, die als Feuchtwiese ausgeprägt ist (Flurstück 4/88), liegen jedoch keine aktuellen Bohrdaten vor. Im Landesbohrdatenspeicher liegen für die genannten Flächen jeweils Daten von einer 1968 getätigten Bohrung vor. Auf Flurstück 4/63 bestand demnach oberflächlich eine Prägung von 20 cm humosem Lockergestein, anschließend bis 1,55 m eine Prägung mit wasserhaltigem Feinsand, sicherlich gestaut durch die folgende 25 cm mächtige Lehmschicht und bis zur Endteufe von 10 m wiederum eine Feinsandschicht. Eine starke anthropogene Überprägung der oberen Schicht lässt sich hieraus nicht zwangsläufig ableiten, jedoch kann ausgeschlossen werden, dass mooriger Boden vorhanden ist, was eine anthropogene Überprägung impliziert. Auf Flurstück 4/88 wurde in der Bohrprobe eine ähnliche Zusammensetzung festgestellt, wobei die Lehmschicht mit 1,40 m eine größere Mächtigkeit besitzt und bereits in 0,70 m Tiefe einsetzt. Torf wurde bis zur Endteufe von 10 m ebenfalls

nicht festgestellt. Die auch in der Moorkarte KBK25 für einen Großteil des Plangebietes dargestellte Prägung als Moor scheint weitestgehend nicht mehr zutreffend.

Dem Plangebiet wird in derzeitiger Ausprägung ein Bodenfunktionsbereich mit geringer Schutzwürdigkeit (Stufe 1 im Spektrum von 1-5) zugeordnet (Entsprechend Gutachtlichem Landschaftsprogramm und Darstellung im GeoPortal.MV). Hiervon abweichend wird dem Gelände des ehemaligen Schießstandes eine allgemeine Schutzwürdigkeit (Stufe 2) gekennzeichnet. Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bützow (Entwurf 2024) stuft jedoch das gesamte Plangebiet mit geringer Schutzwürdigkeit ein. Für das Plangebiet wird weiterhin keine potenzielle Wind- oder Wassererosionsgefährdung dargestellt.

In der Bestandssituation besteht eine vergleichsweise geringe Bestandsversiegelung des Bodens im Geltungsbereich, da bereits umfangreiche Abriss- und Beräumungsarbeiten nach Erlangen der Rechtskraft des Ursprungs-B-Plans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ durchgeführt wurden. Im Änderungsbereich bestehen zwei bereits hergestellte Erschließungsstiche, die aus einer Schotterdecke bestehen (teilversiegelt) sowie ein weiterer Baustellenweg aus Schotterdecke (teilversiegelt), der den Andreassteig mit der Zufahrt zum alten Schießstand verbindet. Im Änderungsbereich befindet sich als Bestandsgebäude zudem noch eine Gasregelstation, umliegend mit vollversiegelter Fläche. Die Böden im Änderungsbereich sind weiterhin durch Aufschüttungen, z.T. mit Schutt geprägt und hierdurch zum geringen Teil teilversiegelt. Die Zufahrt zum Ergänzungsbereich aus Straßenbeton, das Gebäude des ehemaligen Schießstandes sowie vorstehend kleine Flächenanteile aus Pflasterbeton sind vollversiegelte Flächen im Ergänzungsbereich. Die mit in den Geltungsbereich eingefassten Flächen der Straße „Andreassteig“ weisen Versiegelungen durch Betonbitumen (Fahrbahn) und Betonpflaster für den Fußweg auf.

Vorbelastungen in Form von Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt und werden in der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bützow (Entwurf 2024) nicht dargestellt. Im Änderungsbereich bestehen.

Im Plangebiet kann im Ergebnis vorangegangener Betrachtungen das Vorkommen von Funktionen besonderer Bedeutung für das Schutzgut ausgeschlossen werden, da keine Bereiche ohne oder mit nur gering anthropogen veränderten Böden, keine seltenen Bodentypen, überdurchschnittlich fruchtbare Böden oder natur- und kulturgeschichtlich wertvolle Böden vorkommen.

Die brachliegenden Flächen im Änderungsbereich, z.T. auch die Gehölze im Ergänzungsbereich, werden als illegale Mülldeponien benutzt, u.a. für Sperrmüll, Siedlungsabfall und Grünschnitt, was als zusätzliche Vorbelastung des Schutzgutes zu werten ist. Größere Ablagerungsflächen wurden eingemessen und sind im Biotopyplan dargestellt.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf überwiegend bereits stark anthropogen überprägten, nicht wertvollen Böden. Lediglich in einem kleinen Teil des Ergänzungsbereiches wird auf weniger stark überprägte Böden zugegriffen, die jedoch gleichwohl nicht mehr ihre natürliche Zusammensetzung besitzen.

Für das Schutzgut Boden sind bei sachgemäßer Baudurchführung und vorschriftsgemäßigem Rückbau der Baustelleneinrichtungen keine erheblichen **baubedingten Beeinträchtigungen** zu erwarten. Über den Andreassteig besteht bereits eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass für die Bauphase keine zusätzlichen Strukturen auf bisher nicht beanspruchten Flächen stattfinden müssen.

In Betrachtung der **anlagenbedingten Auswirkungen** ergeben sich durch die inneren Erschließungsstrukturen und durch die geplante Wohnbebauung, ausgehend von der Vorprägung, geringe, lokale Veränderungen der Bodenstruktur, einhergehend mit

Verdichtung und Versiegelung. Im Bereich des alten Schießstandes ist die Umsetzung der Planung als anlagenbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes geringer bis mittlerer Intensität und auf der Feuchtwiese mittlerer Intensität zu werten. Auf den beanspruchten Flächen kommt es zur nachteiligen Veränderung von Filter-, Speicher- und Puffereigenschaften.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Verunreinigungen des Bodens oder Abfälle ergeben sich aus der geplanten Wohnnutzung gegenüber der Bestandssituation mit einer ungenutzten Brachfläche, die z.T. missbräuchlich zur Müllablagerung genutzt wird, nicht. Es ist davon auszugehen, dass das Fehlverhalten der umliegenden Nutzer auf einer genutzten Fläche abnimmt.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes sind durch Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Insgesamt erfolgt durch Umsetzung der Planung eine nur geringe und nicht erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes; partiell im Ergänzungsbereich in mittlerer Intensität. Im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung (Kapitel 3) werden die Eingriffe in das Schutzgut miteingefasst und im Kompensationsbedarf mitberücksichtigt.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung:

Für den Änderungsbereich besteht seit Oktober 2016 der rechtskräftige B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ der Stadt Bützow, welcher in einem allgemeinen Wohngebiet auf einem Großteil der Fläche eine Flächeninanspruchnahme entsprechend einer GRZ von 0,4 ermöglicht. Eine Überschreitung der GRZ für zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wurde dabei nicht ausgeschlossen. Gemäß den Festsetzungen ist eine bis zu zweigeschossige Bauweise zulässig, jedoch ohne Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Oberkante. Lediglich schmale Grünstreifen zur nördlichen/nordwestlichen Eingrünung sind von einer Flächeninanspruchnahme ausgenommen. In Vorbereitung der mit dem B-Plan rechtskräftigen Wohnnutzung wurden bereits die baulichen Strukturen der Vornutzung als ehemaliger Schulstandort mit zwei Gebäuden und versiegelten Flächen an und zwischen den Gebäuden gemäß Luftbildern im GeoPortal MV 2016 größtenteils in Vorbereitung der Nachnutzung abgerissen und entfernt. Die baulichen Anlagen der Vornutzung sind in Abbildung 9 dargestellt:



Abb. 9: Nutzung im Plangebiet im Jahr 2010 (GeoPortal MV LUNG)

Aktuell bestehen auf der Fläche zwei bereits errichtete, mit Schotterdecke teilversiegelte Erschließungsstiche, die Fläche einer Gasreglerstation sowie die Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Zusammensetzung, die den Änderungsbereich weitgehend eingrünen. Anhand der erfolgten Bohrproben im Änderungsbereich (siehe Schutzgut Boden) wurde festgestellt, dass die Flächen insgesamt weitgehend anthropogen überprägt und in der Bodenschicht durch Auffüllungen bzw. –schüttungen zusammengesetzt sind. Die Fläche im Änderungsbereich südlich des Grabens ist im Bestand als Grünfläche mit aus Baumfällungen hervorgegangenen Sträuchern (Wiederaustrieb) geprägt. Im Bestand stellt sich die Fläche des ehemaligen Schießstandes weitestgehend unversiegelt dar, wobei das Gebäude noch erhalten ist. Zum Gelände besteht eine vollversiegelter Zuwegung vom Andreassteig aus. Der Gehweg sowie die Fahrbahn des Andreassteigs sind ebenfalls vollversiegelt hergestellt. Die Fläche des Ergänzungsbereiches nördlich des Grabens 10:6L/90/d ist unversiegelt als Feuchtgrünland ausgeprägt. Im Ergebnis der Biotopkartierung und Begehungen im Zeitraum von 2022-2024 ist das Grünland als wechselfeucht einzustufen, da nicht immer Wasser auf der Fläche ansteht. Es besteht mit Einschränkung der Grabenunterhaltung und der Pflege der Feuchtwiesen im Ergänzungsbereich keine aktive Nutzung im Plangebiet.

Die Fläche des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 fasst insgesamt ca. 3,01 ha, aufgeteilt auf ca. 1,56 ha Ergänzungsbereich und 1,45 ha Änderungsbereich. Abgetragen aus der Vermessungsgrundlage von MANTHEY & SCHMIDT (2022) sowie dem Biotoptypenplan ergibt sich im Bestand eine Versiegelung durch Teil- und Vollversiegelung in Höhe von 3.161 m², was einer bei Gesamtfläche des Plangebietes in Höhe von 30.063 m² einen Versiegelungsgrad von ca. 10,5 % ausmacht. Im Änderungsbereich liegt zusätzlich für eine Fläche von 10.000-

11.000 m² eine diffuse, schwer zu beziffernde Teilversiegelung der Freiflächen vor, die sich aus der Bodenzusammensetzung, u.a. mit Schutt ergibt. Die Flächen weisen im Bestand aufgrund der Bodenzusammensetzung z.T. eine schütterere, magere Vegetationsausprägung auf. Die Flächen sind im Biotoptypenplan als die Biotope RHU/RHK; PHY und RHN ausgeprägt. Bei Berücksichtigung dieser Flächen sind über ein Drittel der Flächen des Plangebietes im Bestand mindestens teilversiegelt bzw. weisen eine Überprägung abweichend der natürlichen Bodenzusammensetzung auf.

Das gesamte Plangebiet und das weitere Planungsumfeld sind nicht als Kernbereiche landschaftlicher Freiräume im GeoPortal MV verzeichnet.

In der Bestandssituation sind missbräuchliche Flächennutzungen sowohl im Änderungsbereich dokumentiert als auch im Ergänzungsbereich in den der Feuchtwiese angrenzenden Gehölzen erfasst. Es handelt sich im Bauschutt, Grünschnitt, Siedlungsabfall und Sperrmüll.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Insgesamt werden für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) 1,92 ha Fläche beansprucht. Gemäß Flächenbilanz des rechtskräftigen Ursprungs-B-Plans Nr. 15 ist im Bestand bereits die Beanspruchung einer Fläche von rund 1,31 ha für allgemeines Wohngebiet möglich. Somit vergrößert sich die Fläche des allgemeinen Wohngebietes durch die 1. Änderung und Ergänzung um 0,61 ha. Im Ursprungs-B-Plan wurde eine GRZ von 0,4 ohne Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen festgesetzt. Dementsprechend sind bis zur 60 % der Fläche nach geltendem Planungsrecht durch bauliche Anlagen beanspruchbar und könnten versiegelt werden. Dies entspricht folglich einer Fläche von rund 0,79 ha. Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelungsmöglichkeit, die durch die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 15 planungsrechtlich ermöglicht werden, sind differenziert aufzuschlüsseln, da 7 allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlicher GRZ festgesetzt werden. Die damit ermöglichte Flächeninanspruchnahme mit Versiegelungsmöglichkeit wird nachfolgend aufgeschlüsselt:

Tabelle 3: Möglichkeit zur Flächeninanspruchnahme mit Versiegelungsmöglichkeit in den allgemeinen Wohngebieten der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15

WA	Fläche	GRZ	Überschreitung	Inanspruchnahme	Flächenversiegelung
WA1	0,16 ha	0,45	0,23	0,68	0,11 ha
WA2	0,07 ha	0,5	0,25	0,75	0,05 ha
WA3	0,30 ha	0,4	0,2	0,6	0,18 ha
WA4	0,26 ha	0,4	0,2	0,6	0,16 ha
WA5	0,30 ha	0,4	0,2	0,6	0,18 ha
WA6	0,29 ha	0,4	0,2	0,6	0,17 ha
WA7	0,54 ha	0,3	0,15	0,45	0,24 ha
Summe	1,92 ha				1,09 ha

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 15 wird in den allgemeinen Wohngebieten somit insgesamt eine Flächeninanspruchnahme mit Versiegelung von 1,09 ha planungsrechtlich ermöglicht, also ca. 10.900 m². Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan können daher 0,3 ha zusätzlich versiegelt werden, was 3000 m² entspricht. Der Ursprungs-B-Plan regelt die innere Erschließung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung noch nicht und fasst die Erschließung im allgemeinen Wohngebiet als Nebenanlagen mit ein. In der 1. Änderung und Ergänzung wird die interne Erschließung festgesetzt. Hierdurch werden zusätzlich 0,25 ha versiegelt. Innerhalb des Ergänzungsbereich wird zudem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz als funktionale Ergänzung zu den allgemeinen Wohngebieten und dem ge-

samen Quartier am Andreassteig mit rund 0,03 ha festgesetzt. Hierfür ist bei der Herstellung eine Teilversiegelung zu erwarten, sodass durch Spielplatz und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zusammen mit 0,28 ha und der zusätzlich möglichen Versiegelung in den Wohngebieten (0,3 ha), insgesamt 0,58 ha (rund 5.800 m²) gegenüber dem Ursprungs-B-Plan in Anspruch und versiegelt werden können. Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan wird dennoch keine deutlich dichtere Bauweise angestrebt, da sich im Ergänzungsbereich allein durch die Fläche des ehemaligen Schießstandes 0,6 ha zusätzliche Fläche ergeben. Im Ergänzungsbereich auf den Flächen am Andreassteig erfolgen entsprechend der Planungsinhalte nur unwesentliche Änderung bezüglich der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung, da einerseits neue Zufahrten angelegt werden, andererseits jedoch auch alte Zuwegungen entsiegelt und begrünt werden. Eine ausführliche Aufschlüsselung der planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung bezogen auf die einzelnen Biotope erfolgt in Kapitel 3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses.

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind aufgrund der temporären Begrenztheit grundlegend gering. Während der Bauphase können die vorhandenen Erschließungswege und bereits vorgenutzte Flächen genutzt werden. Eine **baubedingte** Beanspruchung externer Flächen ist damit nicht notwendig und es ergeben sich baubedingt insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Ausgehend von der Vorprägung und den Vorbelastungen betreffend des Schutzgutes sowie der planungsrechtlich bereits möglichen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sind **anlagenbedingte Auswirkungen** durch Umsetzung der Planung auf das Schutzgut in geringem bis mittlerem Ausmaß zu konstatieren.

Anlagenbedingt erfolgt keine Überplanung eines Kernbereichs landschaftlicher Freiräume.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei sachgemäßem Verhalten der künftigen Nutzer in den allgemeinen Wohngebieten nicht zu erwarten und daher nicht erheblich. In der Bestandssituation erfolgte vor allem auf brachliegenden und schwerer zugänglichen Flächen (Gehölze an der Feuchtfäche) eine unsachgemäße Nutzung der Flächen durch illegale Müllentsorgung. Durch Entfall der brachliegenden Nutzungen und mit gleichzeitig erhöhter menschlicher Präsenz am Standort kann eine Abnahme des Fehlverhaltens angenommen werden.

Insgesamt ist für das Schutzgut Fläche eine geringe bis mittlere, jedoch nicht erhebliche Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung zu konstatieren. Im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung (Kapitel 3) werden die Eingriffe in das Schutzgut mit-erfasst und im Kompensationsbedarf mitberücksichtigt.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft, Lufthygiene und Nutzung erneuerbarer Energien

Bestand und Bewertung:

Gemäß der Darstellung des GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock (2007) liegt die Gemeinde Bützow in einem niederschlagsbenachteiligtem Gebiet, was aus der Lee-wirkung der Höhenzüge (Grundmoränenplatten westlich der Recknitz). Die Gemeinde liegt zudem im Übergangsbereich vom ozeanisch geprägten, subatlantischen Küstenklima der Ostsee zum Binnenlandklima, wobei der Einfluss der Ostsee bereits abnimmt im Vergleich zu den nördlich gelegenen Flächen der Planungsregion. Gemäß der Ausführungen in der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bützow (Entwurf 2024) weist die Stadt Bützow insgesamt eine nur geringe Flächenbebauung mit zumeist geringer Gebäudehöhe auf, sodass kein typisches Stadtklima entsteht. Das Stadtgebiet wird insgesamt als gut durchlüftet eingestuft. Die im Planungsumfeld gelegene Warnowniederung als wichtiger Kaltluftentstehungsraum und als Kaltluft-/Frischluftleitbahn im Planungsraum Bützow eingestuft. In der 1. Fortschreibung wird bezugnehmend auf die Messdaten der Messstation Gülzow der Stand insgesamt eine

gute Luftqualität bezüglich vorhandener Belastungen der Lufthygiene bescheinigt, da bei den Parametern Stickstoffdioxid, Ozon und Feinstaub an nur insgesamt 3 Tagen bei einzelnen Parametern Überschreitungen der Schwellenwerte vorlagen.

Im aktuellen Bestand weist das Plangebiet eine geringe bauliche Prägung und Versiegelung auf, was zusammen einer Versiegelung von ca. 10,5% der Gesamtfläche entspricht. Hinzu kommen die Freiflächen im Änderungsbereich, die stark überprägt sind und in den oberen Bodenschichten durch Auffüllungen zusammengesetzt sind. Mikroklimatisch in gewissem Maße im Plangebiet wirksam sind die flächigen Gehölzstrukturen und Einzelbäume. Die flächigen Vegetationsflächen im Änderungsbereich und im Bereich des ehemaligen Schießstandes sind diesbezüglich als nur in sehr geringem Maße wirksam einzustufen. Mikroklimatisch sind die wechselfeuchten Grünlandflächen im Ergänzungsbereich als etwas wirksamer zu bewerten.

Eine Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt in der Bestandssituation nicht.

Mit den dargestellten Bodenverhältnissen im Plangebiet (Vgl. 2.1.3 Schutzgut Boden) wird keine erhöhte Speicherfunktion von CO₂ indiziert, da die Böden anthropogen stark überprägt oder mineralisiert sind.

Die Warnowniederung in ihrer Gesamtheit weist Funktionen von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft auf, da sie eine geringe Schadstoffbelastung aufweist, als Luftaustauschbahn dient und eine luftverbessernde Wirkung erzielt. Die Funktionen besonderer Bedeutung lassen sich nicht in gleicher Weise auf das Plangebiet übertragen.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Baubedingt sind aufgrund der zeitlichen Beschränktheit der und bei Einhalten der umweltrelevanten Vorgaben für die Baumaschinen keine erheblichen Auswirkungen auf Luftqualität und Klima zu erwarten.

Betrachtet man die **anlagenbedingten Auswirkungen** erfolgt gegenüber der Bestandssituation eine geringe Zunahme des Individualverkehrs und gegenüber dem rechtskräftigen ursprungs-B-Plan Nr. 15 keine wesentliche Änderung. Die **anlagenbedingte Auswirkung** ist jedoch als sehr geringfügig und nicht erheblich einzustufen, da mit der 1. Änderung und Ergänzung das Konzept eines weitgehend verkehrsfreien Quartiers planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Die Auswirkungen auf das Lokalklima oder das Mikroklima sind ebenfalls zu vernachlässigen und nicht erheblich zu bewerten. Bestehende Gehölzstrukturen werden zu einem großen Teil erhalten und durch die Pflanzfestsetzungen erfolgt eine Durchgrünung im Plangebiet, die die Funktion der mit Umsetzung der Planung entfallenden Gehölze aufrechterhält. Eine wesentliche negative Auswirkung auf den angrenzenden Kaltluftentstehungsraum und die Warnowniederung als Frischluftleitbahn für die Stadt Bützow ist ebenfalls nicht abzuleiten, da mit der Beanspruchung eines kleinen Teils des Ergänzungsbereich (wechselfeuchte Wiese) nur ein marginaler Teil der Warnowniederung als Gesamtfläche beansprucht und überprägt wird.

Hinsichtlich der **betriebsbedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut ergeben sich keine Anhaltspunkte für wesentliche Beeinträchtigungen der Lufthygiene und Klein-klimatischen Verschlechterungen adäquat zu den anlagenbedingten Auswirkungen.

Insgesamt ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft, Lufthygiene.

Nutzung Erneuerbarer Energien - Klimawandel:

Das Vorhaben ist zudem im übergeordneten Kontext des durch anthropogene Einwirkung beschleunigten und intensivierten Klimawandels zu bewerten, dessen Folgewirkungen sich in ökologischen, ökonomischen und sozialen Schäden bzw. Problemen widerspiegeln. Diesbezüglich ist zudem die aktuelle geopolitische Situation zu be-

rücksichtigen, die den bundesweiten Bedarf, aber auch den Bedarf auf lokaler Ebene der Städte und Gemeinden vorgibt, die Nutzung fossiler Rohstoffe drastisch zu reduzieren und den Ausbau erneuerbarer Energien erheblich zu beschleunigen. In diesem Aspekt (entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB) ist das Vorhaben kann das Vorhaben mit seinem Konzept positiv gewertet werden. Die festgesetzte Dachbegrünung lässt Spielraum für die konzeptionell angedachte Photovoltaiknutzung auf den im Plangebiet vorgesehenen Flachdächern. Zudem sollen durch den Vorhabenträger Sharing-Angebote geschaffen werden, wobei sich Synergien mit der Nutzung erneuerbaren Energien ergeben. Obgleich nicht alle vom Vorhabenträger bzw. konzeptionell vorgesehenen Elemente der Planung festgesetzt werden können, ist Verschlechterung gegenüber der Bestandssituation in jedem Fall auszuschließen.

Im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung (Kapitel 3) werden die Eingriffe in das Schutzgut miteingefasst und im Kompensationsbedarf mitberücksichtigt.

2.1.6 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

Im Kartenportal des LUNG (letzter Abruf Oktober 2024) wird das Plangebiet hinsichtlich seines Landschaftsbildpotenzials im Bestand als Siedlungsfläche kategorisiert und dem Landschaftsbildraum dabei eine mittlere bis hohe Bewertung zugeordnet. Die angrenzenden Flächen der Warnowniederung werden sogar mit hoch bis sehr hoch bewertet. Die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Bützow (Entwurf 2024) ordnet den Geltungsbereich überwiegend als Landschaftsbild LBE6 Stadt Bützow (ohne Altstadt) und in sehr geringem Teil den Ergänzungsbereich dem LBE2 Warnowniederung mit Seen zu.

Das Plangebiet selbst wird in der Bestandssituation einerseits durch seine aus Gehölzen bestehenden Grünzügen, die den Geltungsbereich eingrünen und durchziehen, geprägt, andererseits durch den Status einer brachgefallenen Siedlungsfläche und damit einhergehendem Fehlverhalten umliegender Nutzer durch Schutt- und Abfallablagerungen, die das Ortsbild beeinträchtigen. Der Änderungsbereich sowie die Fläche des ehemaligen Schießstandes werden dabei weitestgehend durch Gehölze eingefasst. Sichtachsen ergeben sich im Bestand entlang des Andreassteigs, die durch den vorhandenen Baumbestand aufgewertet werden. Mit Einschränkungen ergibt sich zudem eine Sichtachse vom Graben 10:6L/90/d ausgehend in die freie Landschaft der Warnowniederung, die damit als Sichtbeziehungsraum sinnlich wahrnehmbar und erlebbar wird. Als brachgefallene durch Staudenflur bestandene und anfänglich verbuschende Fläche ist der Zugang zu dieser Sichtbeziehung jedoch eingeschränkt. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wertet den Andreassteig gleichzeitig als Zerschneidungsachse und weist auf störende Landschaftsbildelemente im Bereich der Gleisanlagen im erweiterten Planungsumfeld hin.

Bezogen auf die im Plangebiet Heutige Potenziell Natürliche Vegetation (HPNV – GLRP MMR 2009), die als Auen- u. Niederungswald als E20 Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald geprägt wäre, ist das Landschaftsbild im Plangebiet und Planungsumfeld als nur bedingt naturnah einzustufen, da die aktuellen und ehemaligen Nutzungen, die Waldeigenschaft und –entstehung verhindern.

Bezüglich Funktionen von besonderer Bedeutung weist das Plangebiet und das Planungsumfeld keine sonderlich markanten geländemorphologischen Ausprägungen (Hangkanten), naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und –bestandteile (z.B. Binnendünen) oder Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten auf. Durch die relative Siedlungsnähe ist das Planungsumfeld nicht als Landschaftsraum mit überdurchschnittlicher Ruhe zu werten. Die Warnowniederung insgesamt, mit der Warnow, uferbegleitend mit Gehölzen, Gräben sowie den Feuchtfleichen, kann als Landschaftsraum mit Raumkomponenten, der besondere Sichtbe-

ziehungen ermöglichen und als natürlich oder naturnaher Lebensraum mit spezifischer Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften gewertet werden, was eine Funktion von besonderer Bedeutung für das Schutzgut wiedergibt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG können Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht werden. Ein Vorhaben stellt einen Eingriff dar, wenn es zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn es zu sichtbaren, nachteiligen Veränderungen der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt kommt bzw. wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Hierfür sind die Parameter „Vielfalt“, „Eigenart“, „Naturnähe/Kulturgrad“ und „Schönheit“ hilfreiche Indikatoren zur Gegenüberstellung der Bestandssituation und vorbereiteter Nutzungen.

Zunächst sind für den Änderungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu konstatieren. Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan erfolgen keine grundlegenden planungsrechtlichen Änderungen. Das Planungsziel zur Errichtung eines Wohnquartiers bleibt bestehen. Wesentliche im Bestand vorhandene Gehölzstrukturen bleiben nach Umsetzung der Planung erhalten und werden durch die Pflanzfestungen P1-5 ergänzt. Somit bleibt die Ein- und Durchgrünung im Änderungsbereich und insgesamt im Plangebiet erhalten, wodurch landschaftsbildverträglicher Übergang in die freie Landschaft gewährleistet wird. Im Vergleich zum Ursprungs-B-Plan wird zudem eine Aufwertung des Ortsbildes durch das zugrunde liegende städtebauliche Konzept (siehe hierzu Kapitel 2.3 im Umweltbericht „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“, und Kapitel 5.1. der Begründung „Dem B-Plan zugrunde liegende funktional-gestalterische Planung“) und die hierzu zur Umsetzung getroffenen Festsetzungen erreicht. Im Änderungsbereich auf Fläche der Feuchtwiese ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes ebenfalls nicht als erheblich zu werten. Nominell wird hierbei zwar auf naturnahe Flächen zugegriffen, jedoch in baulichem nur sehr geringem Umfang, lediglich einen marginalen Teil der Gesamtfläche der Niederung betreffend. Weiterhin stellt die betroffene Fläche eine Lücke zwischen bereits vorhandenen Siedlungsbereichen. Mit Umsetzung der Planung wird zudem im Ergänzungsbereich ein Landschaftsfenster geschaffen, welches neue Sichtbeziehungen in die freie Landschaft und die Warnowniederung ermöglicht, damit die sinnliche Wahrnehmbarkeit der Landschaft fördert, ohne dabei wesentlich in den Landschaftsraum einzugreifen.

Baubedingte Auswirkungen sind aufgrund deren temporären Beschränktheit nicht als erheblich einzustufen.

Entsprechend obiger Ausführungen sind **anlagenbedingten Auswirkungen** sind die anlagenbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Planung als überwiegend gering und nicht erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Die landschaftsbildprägenden Strukturelemente und Grünzäsuren werden durch die Planung nicht berührt. Bezüglich der ans Plangebiet angrenzenden Warnowniederung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe und Schönheit abzuleiten. Neben der mit der Planung verfolgten Aufwertung des Ortsbildes werden Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt, die eine landschaftsbildverträgliche Eingliederung des Vorhabens in Landschaftsraum ermöglichen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten und sicher auszuschließen. Mit der geplanten Nutzung geht gegenüber der Planung des Ursprungs-B-Plans keine wesentlich erhöhte, menschliche Aktivität einher, die sich negativ auf das Schutzgut auswirken könnte.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild durch die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“.

2.1.7 Schutzgut Flora – Biologische Diversität

Bestand und Bewertung: Aufbauend auf die vorliegende Biotopkartierung von WAGNER PLANUNGSGESELLSCHAFT (2024) wird das Plangebiet selbst von folgenden Biotoptypen charakterisiert (Vgl. Plan Nr. 1.1 Biotoptypenplan):

1. Mesophiles Laubgebüsch (2.1.2 – BLM),
2. Baumreihe (2.6.2 – BRR), geschützt nach § 19 NatSchAG M-V
3. Älterer Einzelbaum (2.7.1 – BBA), geschützt nach § 18 NatSchAG M-V, nicht Pappeln im Innenbereich
4. Jüngerer Einzelbaum (2.7.2 – BBJ)
5. Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (4.5.1 – FGN)
6. Schwimmblattvegetation von Fließgewässern (4.6.2 – FVS), Deckung 20-60 %
7. Schwingkantenried (6.1.1 – VGK), nicht geschützt
8. Rohrkolbenröhricht (6.2.6 – VRT), nicht geschützt
9. Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (6.4.2 – VHF), nicht geschützt
10. Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD)
11. Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (6.5.1 – VWN), geschützt nach § 20 NatSchAG M-V
12. Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (6.5.2. – VWD), geschützt nach § 20 NatSchAG M-V
13. Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte (9.1.2 – GFR), geschützt nach § 20 NatSchAG M-V
14. Sonstiges Feuchtgrünland (9.1.7 – GFD)
15. Artenarmes Grünland (9.2.3 – GMA)
16. Aufgelassenes Frischgrünland (9.2.4- GMB)
17. Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
18. Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.3 – RHU)
19. Ruderaler Kriechrasen (10.1.4 – RHK)
20. Neophyten-Staudenflur (10.1.6 – RHN), Topinambur
21. Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (13.1.2 – PWY)
22. Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1 – PHX)
23. Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (13.2.2 – PHY)
24. Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (13.2.3)
25. Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (13.2.4 – PHW)
26. Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (13.3.4 – PEU)
27. Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (13.10.2 – PSJ)

- 28. Pfad, Rad- und Fußweg (14.7.1 – OVD)
- 29. Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
- 30. Wirtschaftsweg versiegelt (14.7.4 OVW)
- 31. Kleiner Müll- und Schuttplatz (14.10.3 – OSM)

Naturschutzfachlich ist der Geltungsbereich damit insgesamt als gering-mittelwertig einzustufen. Entsprechend der in Tabelle 8 gelisteten Wertstufen (Kapitel 3.1.) ergibt sich damit folgende Aufteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Biotope im Plangebiet:

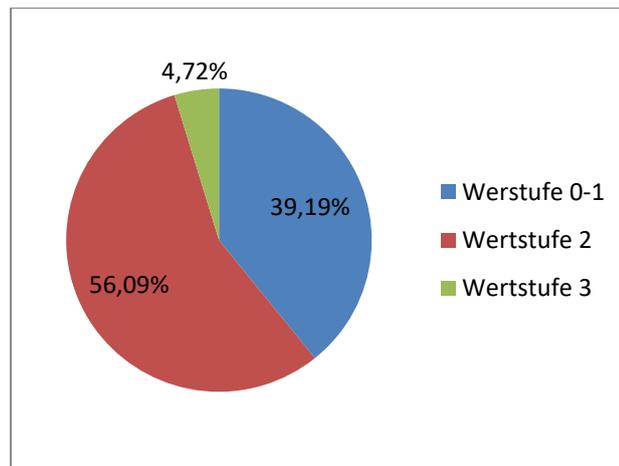


Abb. 10: Anteil der Wertstufen der Biotoptypen im Plangebiet

Dabei nehmen die geringwertigen Biotope im Plangebiet einen großen Teil (knapp 40 %) der Gesamtfläche ein. Dies beinhaltet die versiegelten Flächen, gepflanzte und spontan aufwachsende Flächen nichtheimischer Gehölze, Staudenfluren, die artenarm aus nichtheimischen Pflanzen zusammengesetzt sind und stark degradierte Hochstaudenfluren auf Feuchtflächen oder sonstige Grünflächen. Über die Hälfte der Fläche des Plangebietes wird von mittelwertigen Biotoptypen geprägt, die jedoch überwiegend ebenfalls als floristisch artenarm einzustufen sind. Bei diesen Biotopen handelt es sich vor allem um die Grasfluren (in Prägung eines Artenarmen Grünlandes mit Glatthaferdominanz), Ruderalen Kriechrasen (die von Landreitgras dominiert werden) sowie divers und zum Teil ebenfalls durch Gräser dominierte Staudenfluren zusammengesetzt sind. Im Ergänzungsbereich wird die Feuchtfläche, die nicht als Biotop geschützt ist, als Sonstiges Feuchtgrünland ebenfalls als mittelwertiges Biotop bewertet. Die Biotopkartieranleitung verweist beim Sonstigen Feuchtgrünland bezüglich der Wertigkeit des Biotops auf die Biotoptypencodierung des BfN, die sich in ein geringwertiges und in ein hochwertiges Biotop aufgabelt, was für die Feuchtfläche im Ergänzungsbereich beides nicht zutreffend ist, sodass das entsprechend der tatsächlichen Ausprägung, eine mittlere Wertigkeit (Wertstufe 2) angenommen wird. Die Gräben im Ergänzungsbereich, z.T. mit Vegetation auf ihrer Böschung und vereinzelter Schwimmblattvegetation werden ebenfalls als mittelwertig eingestuft.

In genauerer Betrachtung der floristischen Zusammensetzung der Biotope ist im Ergebnis der erfolgten Biotopkartierung festzustellen, dass die Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Schießstandes sehr artenarm einzustufen sind. Auf dem Flurstück (4/63) gehen zwei Bereiche ineinander über, die einerseits durch Glatthafer und andererseits durch Landreitgras dominiert werden. Teilweise bestehen näherstoffüberfrachte Teilflächen mit Großer Brennnessel und am Gebäude des alten Schießstandes ist das Landreitgras mit Kanadischer Goldrute durchsetzt. Die Fläche im Änderungsbereich, die ehemals Schulgebäude beherbergt hat, die bereits abgerissen wurden, sind durch anthropogen stark überformten Böden, mit Auffüllungen und Auf-

schüttungen, geprägt. Als Störungsanzeiger dominiert hier ebenfalls Landreitgras. Insgesamt weist die Vegetation hier doch eine geringere Deckung mit Offenbereichen auf, die das Aufkommen einiger temporär auftretender Pionierpflanzen sowie Magerkeit anzeigende Pflanzen ermöglichen. Hierdurch sind die Flächen insgesamt weniger artenarm gegenüber den Flächen des alten Schießstandes einzustufen. Entsprechend wachsen hier sporadisch Pflanzen wie Wilde Möhre, Gewöhnliche Schafgarbe, Kratzbeere, Gewöhnliches Knaulgras, Gew. Beifuß, Gew. Natternkopf, Kanadisches Berufkraut, Gew. Hornklee, Acker-Kratzdistel, Acker-Schachtelhalm, Gemeine Ochsenzunge, Sichel-Luzerne und Kleinblütige Königskerze. Letztgenannte ist nach der Rote Liste (RL) des Bundeslandes M-V in der Kategorie 3 (gefährdet) angeführt. Die Sichel-Luzerne ist auf der Vorwarnliste geführt (V). Bei anhaltendem Brachfallen der Fläche ist jedoch eine Reduktion der festgestellten Artenzahl und auch ein Schwinden RL-Arten zu erwarten, die eine temporäre Förderung durch die bisher auf der Fläche erfolgten Eingriffe erfahren haben.

Die Gehölze im Plangebiet in ihrer Gesamtheit setzen sich aus diversen heimischen und nichtheimischen Arten zusammen, die überwiegend aus Pflanzungen hervorgingen. Nichtheimische verwendete Gehölzarten sind Falscher Jasmin (*Philadelphus*), Hybrid-Pappel, Grau-Pappel (spontan aufwachsend), Silber-Pappel (aus Pflanzung ausweitend), Armenische Brombeere (gepflanzt und verwildernd), Nadelgehölz allgemein und weitere Garten- und Ziergehölze. Die heimischen Gehölze bestehen aus Winter-Linde, Stiel-Eiche, Gew. Haselnuss, Berg-Ahorn und Sal-Weide.

Die nominell höherwertigen Gehölzbiotope im Ergänzungsbereich auf der Feuchtwiese sind dominierend aus Korb-Weide und daneben aus Sal-Weide artenarm zusammengesetzt. Die Bäume im Plangebiet, einzeln und in flächigen Gehölzen stehend, sind gemessen an ihrem Alter und ihrer Stammdicke, als überwiegend jung und naturschutzfachlich gering- bis mittelwertig einzustufen.

Die Fläche die innerhalb Feuchtwiese als geschütztes Biotop zu klassifizieren ist ebenfalls artenarm aus einem Seggendominanzbestand der Schlank-Segge zusammengesetzt. In der wechselfeuchten Wiese finden sich weitere Dominanzbestände, einerseits aus Flatter-Binsen und andererseits aus Rohrglanzgras. In der weiteren floristischen Artenzusammensetzung finden sich unter anderem verschiedene Sauerampfer, Kohl-Kratzdistel, Gänsefingerkraut, Kriechender und Brennender Hahnenfuß, Kleinblütiges Weidenröschen, Sumpf-Schachtelhalm, Zaubwinde, Glatthafer, Wasser-Knöterich, Große Brennnessel, Wasserminze und Kriech-Quecke. Gefährdete Arten wurden damit nicht festgestellt. Im Bereich der Feuchtwiese, welcher ebenfalls als geschütztes Biotop abgegrenzt werden kann, nördlich des Grabens, wächst allerdings die Kuckucks-Lichtnelke als RL 3 Art (MV), ebenfalls die Zweizeilige Segge, die auf der Vorwarnliste steht. Das Artenspektrum wird im Böschungsbereich der Gräben durch einige Arten des Röhrichs und der Feuchstaudenfluren ergänzt, u.a. mit Scheinzypergras-Segge, Pfennigkraut, Blutweiderich, Echtem Mädesüß, Breitblättrigem Rohrkolben, Ufer-Wolfstrapp. In den Gräben wachsen Froschbiss und Wasserlinsen. Weitere gefährdete Arten sind damit nicht anzuführen.

Im Sinne des Schutzgutes ist in der Bestandssituation im Verhältnis zur Flächengröße des Plangebietes durch floristisch artenarme und Flächen mit Artenzahl in mittlerer Höhe zusammengesetzt. Im Änderungsbereich finden sich dabei eine Art der RL 3 MV und eine auf der Vorwarnliste. Eine weitere RL 3 Art MV findet sich auf der Feuchtwiese im Ergänzungsbereich. Keine der im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten ist Teil des Florenschutzkonzeptes des Landes M-V. Hinsichtlich der **Biodiversität** als Teilaspekt des Schutzgutes Flora ist dem Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Funktion zuzuordnen.

Betroffenheit durch das Vorhaben:

Entsprechend der festgesetzten GRZ in einer Spanne von 0,3 bis 0,5, einschließlich Überschreitungsmöglichkeit für bauliche Nebenanlagen, in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist durch Umsetzung der Planung die flächige Beseitigung von Vegetationsstrukturen zu erwarten. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht mit dem Ursprungs-B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ ergeben sich dabei jedoch keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut. Durch die Hinzunahme der Flächen der Ergänzung werden floristisch artenarme Flächen im Bereich des alten Schießstandes und mehr oder minder stark degradierte Flächen einer wechselfeuchten Wiese im Bereich des südlich gelegenen Graben überplant, wodurch zusätzlich Vegetationsstrukturen beseitigt werden. Die Aufschlüsselung der Flächeninanspruchnahme zur Umsetzung der Planung erfolgt in Kapitel 2.1.4 des Umweltberichtes. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bleiben von der Umsetzung weitestgehend unberührt und flächige Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt. Für die Erschließung und in einigen Baufeldern sind einige Einzelbäume zur Fällung gekennzeichnet. Ein Teil der Feuchtgebüsche im Ergänzungsbereich werden ebenfalls überplant.

Baubedingt und anlagenbedingt sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens Vegetationsverluste während der Baufeldfreimachung bzw. Bodenaufbereitung zu erwarten, die durch die ermöglichte Bebauung dauerhaft bestehen. Im Änderungsgebiet sind die **anlagenbedingten Auswirkungen** auf das Schutzgut als gering und nicht als erheblich zu werten, da die Fläche planungsrechtlich bereits bebaubar ist, anthropogen durch vorhergehende Nutzungen und bauvorbereitende Tätigkeiten stark überprägt ist und die gefährdeten Florenelemente mittelfristig bei weiterem Brachfallen der Fläche ohnehin von der Fläche verdrängt werden. Die Festsetzungen im Ergänzungsbereich erzeugen bezogen auf das Schutzgut **anlagenbedingte Auswirkungen** in geringer bis mittlerer Intensität, da hier gering- bis mittelwertige Biotope überplant werden. Die Flächen beim ehemaligen Schießstand sind jedoch als floristisch artenarm zu bewerten und bei den wechselfeuchten Flächen, auf denen ein Eingriff geplant ist, werden die geschützten Feuchtwiesenbereiche, die Gräben inklusive eines Puffers ausgespart und vorwiegend ein bereits degradiertes Teil beansprucht. Bei den z.T. mit Umsetzung der Planung beseitigten Feuchtgebüschen sind trotz Biotopschutz, floristisch artenarme Strukturen betroffen. Anlagenbedingt werden durch Umsetzung der Plan jedoch auch durch die Pflanzgebote P1-P5, die Strauchpflanzung M1 und die Dachbegrünung (M3) umgesetzt.

Die nach §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V im Plangebiet bestehenden, geschützten Gehölzstrukturen, die nicht von der Umsetzung der Planung betroffen sind, werden entsprechend nachrichtlich übernommen und unterliegen keiner Beeinträchtigung durch Umsetzung der Planung. Eingriffe in geschützte Gehölzstrukturen sind auszugleichen oder zu ersetzen. Ein Teil des Ausgleichs soll bereits im Plangebiet durch die Pflanz- und Maßnahmenfestsetzungen erfolgen und die verbliebenen Defizite im erweiterten Planungsumfeld ersetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Umsetzung der Planung nicht. Für die von der Planung unberührten Feuchtflächen wird ein Mahdregime zum Erhalt einer extensiven Fläche festgesetzt (Maßnahmenfestsetzung M2).

Insgesamt ergeben sich durch Umsetzung der Planung und gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungs-B-Plan Nr. 15 geringe bis mittlere Eingriffe in das Schutzgut. Erhebliche Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand können ausgeglichen werden. Der Teilaspekt der Biodiversität wird durch Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Ausgehend von der Bestandssituation mit floristisch überwiegend artenarmen Flächen im Plangebiet ist von keinem wesentlichen Eingriff auszugehen. Für die im Änderungsbereich festgestellten Arten der Roten Liste MV (Kleinblütige Königskerze und Sichel-Luzerne) ist in der Nullvariante (keine Umsetzung der Pla-

nung) von keinem dauerhaften Verbleib im Plangebiet durch weiteres Verbrachen auszugehen.

Im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung (Kapitel 3) werden die Eingriffe in das Schutzgut miteingefasst und im Kompensationsbedarf mitberücksichtigt.

2.1.8 Schutzgut Fauna – Biologische Diversität

Bestand und Bewertung:

Anhand der vorgenommenen Biotoptypenkartierung (Plan Nr. 1.1 Biotoptypenplan), bei dem ebenfalls das Habitatpotenzial für nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevante Arten geachtet wurde, kann das Habitatpotenzial für die faunistische Artenvielfalt im Plangebiet eingeschätzt werden. Zudem erfolgte die Erfassung mehrerer im Sinne von § 44 BNatSchG relevanter Artengruppen und es wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Vgl. Kapitel 3.1.6 „Artenschutz“ in der Begründung). Mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurden umfassende Kartierungen für die überplanten und die angrenzenden Flächen für die Gruppen der Brutvögel sowie der Herpetofauna (Amphibien und Reptilien) und gleichfalls der Libellen und Fledermäuse durchgeführt (INSTITUT BIOTA 12/2023). Eine ausführliche Betrachtung der nach § 44 BNatSchG geschützten Artengruppen erfolgt im für die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 der Stadt Bützow angefertigten Artenschutzfachbeitrag.

Potenzielle Habitate ergeben sich in den Gehölzstrukturen im Änderungsbereich und z.T. im Ergänzungsbereich, v.a. für Brutvögel, Insekten und Spinnen und damit mit Einschränkungen auch als Jagdhabitat für Fledermäuse. Der überwiegend junge Gehölzbestand bietet dabei jedoch keine wesentlichen Potenziale für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermausquartiere. Durch die unmittelbare Siedlungsnähe bzw. die Einbettung in den Siedlungsbereich und die Vorprägung am Standort bestehen bezüglich des möglichen Artenspektrums der Vogelarten jedoch Einschränkungen für wenig störungstolerante Vogelarten. Durch die beiden Gräben 10:6L/90/d und 10:6L/90/e, die in den Ergänzungsbereich münden, bestehen zudem die Habitatpotenziale für Amphibien, Libellen und anderweitig an aquatische Lebensräume gebundene Kleinsttiere und Insekten. Darüber hinaus bestehen im Änderungsbereich durch die anthropogen stark überprägten Bodenverhältnisse, die sich in teilweise magerer Vegetationsdeckung äußern und weiterhin verschiedener Schuttablagerungen, die als Kleinsthabitate dienen können, bestehen Potenziale für Reptilien. Gewisse Lebensraumpotenziale sind auf den Freiflächen ebenfalls für Insekten; Spinnen und weitere Kleintiere vorhanden. Der Blütenreichtum im Plangebiet für z.B. Tagfalter ist aufgrund der weitreichenden Dominanz von Gräsern als unterdurchschnittlich zu betrachten. Die sicher in der Warnowniederung vorkommenden Säugetierarten finden im Plangebiet für sie keine wesentlichen Habitatmerkmale, die die Flächen als erweitertes Revier qualifizieren.

Hinsichtlich des Bodenedaphons ist dem Plangebiet in aktueller Nutzung eine geringe bis mittlere Lebensraumfunktion aufgrund der bereits erfolgten Bodeneingriffe zuzuordnen. Dennoch liegt die Versiegelung im Bestand bei nur etwa 10 %, sodass hier ein gewisses Spektrum an Bodenfauna in den unversiegelten Bereichen anzunehmen ist.

Avifauna

Im Ergebnis der 8 Erfassungstermine zur Feststellung des vorhandenen Brutvogelspektrums wurden die in Gehölzstrukturen zu erwartenden Gehölzbrüter (Baumbrüter, Gebüschbrüter und Freibrüter im Randbereich von Gehölzen) festgestellt. Bei den festgestellten Gehölzbrütern handelt es sich u.a. um die störungstoleranten Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Haussperling (*Passer domesticus*).

ser domesticus), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Sumpfmeise (*Poecile palustris*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Der Brutvogelbestand im Plangebiet um im direkten Planungsumfeld wird nachfolgend tabellarisch und mit den verorteten Brutrevieren auf den Abbildungen dargestellt:

Tab. 4: Brutvogelbestand im Plangebiet und Planungsumfeld (INSTITUT BIOTA 2024), rot unterstrichen = Brutvogel innerhalb des Plangebiets

Legende: Status: BV = Brutvogel, Bzvk = Brutzeitvorkommen, Dz = Durchzügler, Ü**ü**b = Überflieger, Ng = Nahrungsgast, BArt**S**chV = Bundesartenschutzverordnung, sg = streng geschützt, VSRL Anh. 1 = Vogelschutzrichtlinie, Anhang 1; RL D = Rote Liste Deutschland (RYSLAVY 2020); RL MV = Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER et al. 2014), RL-Kategorien: 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. **Brutvogelarten mit Schutz- oder Gefährdungsstatus** (außer Vorwarnliste)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status (Anzahl Reviere)	BArt-SchV	VSRL Anh.1	RL D	RL MV
<u>Amsel</u>	<i>Turdus merula</i>	BV (2)	-	-	*	*
<u>Blaumeise</u>	<i>Parus caeruleus</i>	BV (1)	-	-	*	*
<u>Bluthänfling</u>	<i>Carduelis cannabina</i>	BV (2)	-	-	3	V
<u>Buchfink</u>	<i>Fringilla coelebs</i>	BV (2)	-	-	*	*
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	Ng	-	-	*	*
<u>Dorngrasmücke</u>	<i>Sylvia communis</i>	BV (1)	-	-	*	*
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ng	-	-	*	*
Elster	<i>Pica pica</i>	Ng	-	-	*	*
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	Bzvk	-	-	*	*
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	BV (1)	-	-	*	*
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	Bzvk	-	-	*	*
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Dz	-	-	*	*
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	BV (1)	-	-	*	*
<u>Haussperling</u>	<i>Passer domesticus</i>	BV (4)	-	-	*	V
<u>Heckenbraunelle</u>	<i>Prunella modularis</i>	BV (1)	-	-	*	*
<u>Klappergrasmücke</u>	<i>Sylvia curruca</i>	BV (1)	-	-	*	*
Kleiber	<i>Sitta euopaea</i>	Ng	-	-	*	*
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV (1)	-	-	*	*
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ng	-	-	*	*
<u>Mönchsgrasmücke</u>	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV (1)	-	-	*	*
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ng	-	-	*	*
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Ng	-	-	*	*
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Ng	-	-	V	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Bzvk	-	-	*	*
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	Ng	-	-	*	V
Rohrschwirl	<i>Locustella luscinioides</i>	Ng	sg	-	*	*
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV (1)	-	-	*	*
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Dz	-	-	3	*
<u>Sumpfmeise</u>	<i>Poecile palustris</i>	BV (1)	-	-	*	*
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Ng	-	-	*	*
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	Bzvk	-	-	*	*
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	BV (1)	-	-	*	*
<u>Zilpzalp</u>	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV (1)	-	-	*	*

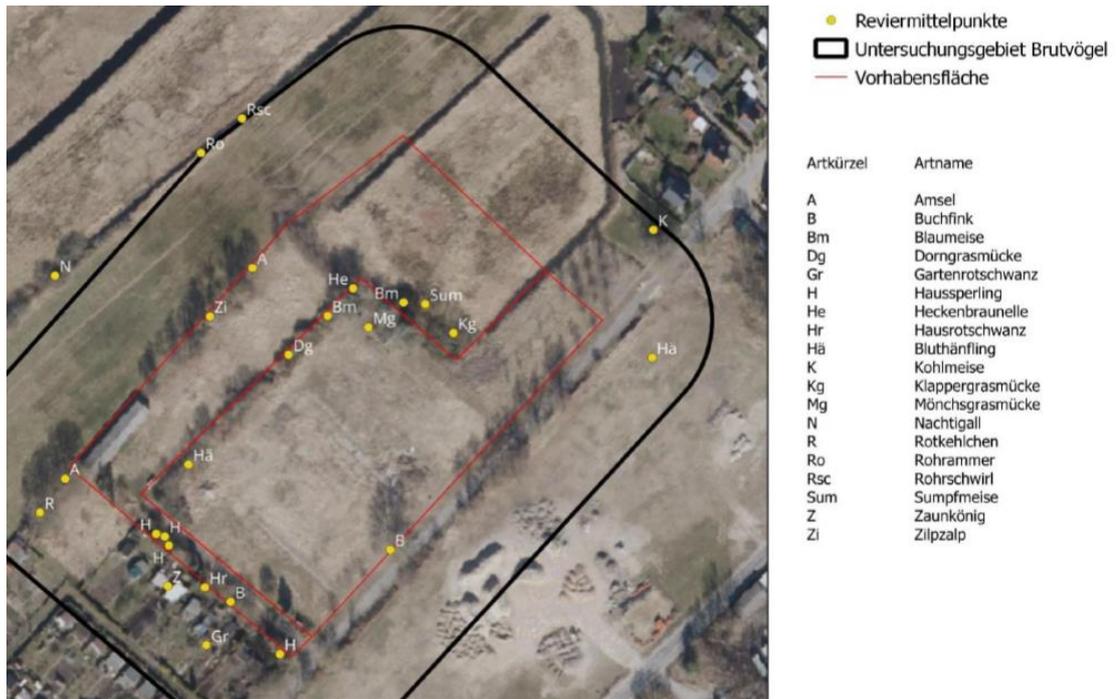


Abb. 11: Brutvogelreviere im und am Geltungsbereich (INSTITUT BIOTA)

Von den gelisteten Vogelarten weist als Brutvogel im Untersuchungs- bzw. Plangebiet lediglich der Bluthänfling und der Haussperling eine Gefährdung auf (gefährdet nach RL D und Vorwarnliste nach RL MV). Insgesamt wurden 26 Brutvogelreviere im Untersuchungsgebiet ermittelt; von denen etwa 16 Reviermittelpunkte – verteilt auf 11 verschiedene Brutvogelarten – noch innerhalb des Plangebietes liegen. Innerhalb des Plangebietes verteilen sich die erfassten Brutreviere vorwiegend auf Gehölzstrukturen. Eine Ausnahme bilden hierbei die Reviere der Haussperlinge, des Hausrotschwanzes. Der Hausrotschwanz und der Haussperling als Gebäude- bzw. Nischenbrüter brüten im Randbereich des Plangebietes bzw. außerhalb des Plangebietes an den baulichen Strukturen der angrenzenden Kleingartenanlage. Drei Reviermittelpunkte des Haussperlings werden dabei noch an der westlichen Grenze innerhalb des Plangebietes bzw. Ergänzungsbereich dargestellt (siehe Abb. 11). Es ist jedoch anzunehmen, dass die Nester im Bereich eines Schuppens der Kleingartenanlage liegen, welcher ggf. noch geringfügig in den Geltungsbereich der 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 15 reicht.

Fledermäuse

Im Rahmen der Fledermauskartierung wurden alle relevanten Strukturen im Plangebiet auf potenziell nutzbare Fledermausquartiere untersucht. Diesbezüglich konnte kein Nachweis erbracht werden. Das Gebäude des alten Schießstandes wird in der Bestandssituation nicht durch Fledermäuse genutzt. Sporadisch jagend wurden Zwergfledermäuse im Plangebiet jagend an den Gehölzstrukturen festgestellt. Weitere Fledermausarten wurden nicht festgestellt.

Herpetofauna

Durch die im Plangebiet verorteten Gräben und die Beschaffenheit des Änderungsbereiches mit degradierten Böden und verschiedenen Kleinststrukturen bestehen im Plangebiet Potenziale für Reptilien und Amphibien. Bei beiden Artengruppen erfolgte eine faunistische Erfassung an den relevanten Habitatstrukturen.

Im Ergebnis wurden im Änderungsbereich keine Amphibien und im Ergänzungsbereich wurde an den Gräben Grünfrösche festgestellt. Hierbei wird angenommen, dass es sich um die Hybridart des Teichfrosches handelt. Laichnachweise wurden nicht

festgestellt. Beim Keschern wurden jedoch Braunfroschlarven festgestellt, die sowohl dem Moorfrosch als auch dem Grasfrosch zugeordnet werden könnten. Alle der genannten Arten sind auf der Roten Liste MV als 3 (gefährdet) eingestuft.

Im Bereich der Reptilien konnten drei Arten nachgewiesen werden, Blindschleiche, Ringelnatter und Ringelnatter. Alle genannten Arten sind ebenfalls auf der Roten Liste MV als 3 (gefährdet) eingestuft. Die Fundpunkte der Arten fokussieren sich fast ausschließlich auf die im Rahmen der Kartierung ausgebrachten, künstlichen Verstecke sowie den illegalen Abfalllagerstätten im Plangebiet.

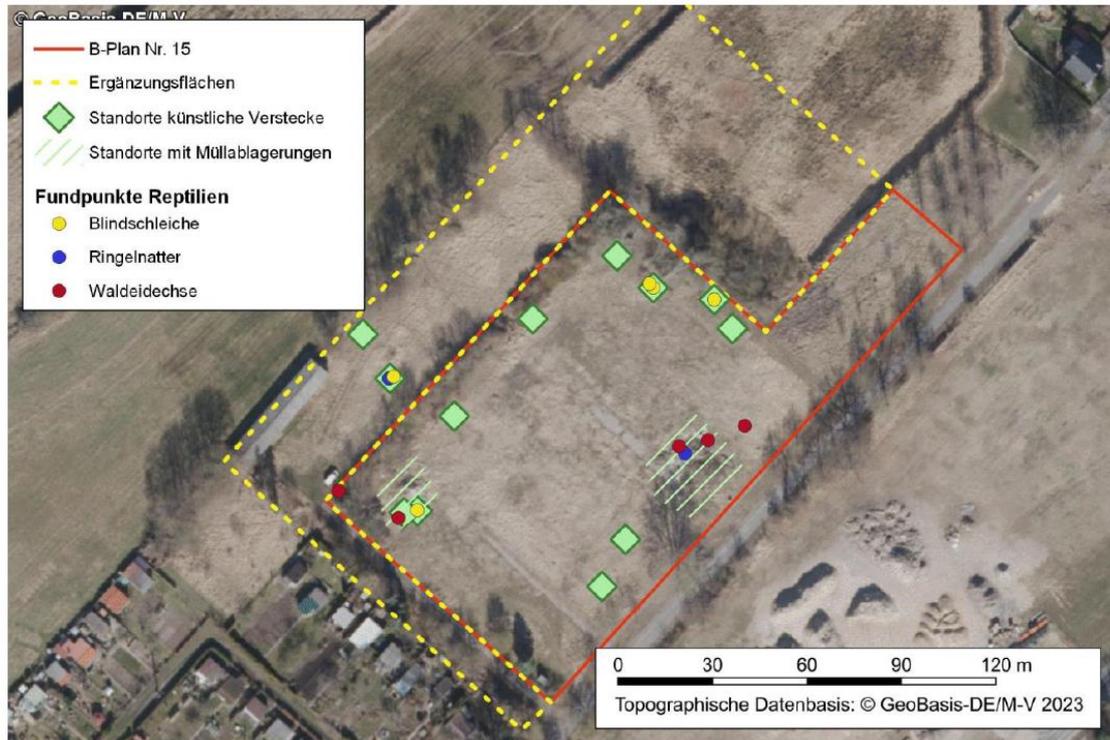


Abb. 12: Reptiliennachweise im UG (INSTITUT BIOTA 2023)

Libellen

Im Plangebiet wurden 8 Libellenarten nachgewiesen, von die keine eine Gefährdung auf der Roten Liste MV aufweist.

Legende: FFH = Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH), Arten der Anhänge II und IV, BArtSchV = Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), RL D = Rote Liste Deutschland (OTT et al. 2021), RL MV = Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern (ZESSIN & KÖNIGSTEDT 1992), 0 = ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Art der Vorwamliste, D = Daten defizitär, b. g. = besonders geschützt

Wissenschaftlicher und deutscher Artname			Schutz		Gefährdung	
			FFH	BArtSchV	RL D	RL M-V
Ac	<i>Aeshna cyanea</i>	Blaugrüne Mosaikjungfer	-	b. g.	-	-
Ag	<i>Aeshna grandis</i>	Braune Mosaikjungfer	-	b.g.	-	-
Cv	<i>Chalcolestes viridis</i>	Gemeine Weidenjungfer	-	b. g.	-	-
Cp	<i>Coenagrion puella</i>	Hufeisen-Azurjungfer	-	b. g.	-	-
En	<i>Enallagma cyathigerum</i>	Gemeine Becherjungfer	-	b. g.	-	-
Ie	<i>Ischnura elegans</i>	Große Pechlibelle	-	b. g.	-	-
Pn	<i>Pyrrhosoma nymphula</i>	Frühe Adonislibelle	-	b. g.	-	-
Ss	<i>Sympetrum sanguineum</i>	Blutrote Heidelibelle	-	b. g.	-	-

Abb. 13: Libellennachweise im UG (INSTITUT BIOTA 2023)

Betroffenheit durch das Vorhaben

Baubedingt wird es zu Beeinträchtigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge und insbesondere deren Geräuschmissionen kommen. Obgleich überwiegend störungstolerante Brutvogel im Plangebiet bei den faunistischen Erfassungen festgestellt wurden, ist in temporäres Ausweichverhalten anzunehmen. Im Planungsumfeld stehen hinreichende Mengen an Gehölzstrukturen zur Verfügung, die den betroffenen Gehölzbrütern als Ausweichhabitat dienen können. Einer erheblichen Beeinträchtigung von Brutvögeln kann jedoch durch eine Bauzeitenregelung vorgebeugt werden. Im Bereich der Gräben können die festgestellten Amphibien durch das Aufstellen einer Leiteinrichtung geschützt werden. Die illegalen Schutzplätze sind zudem ausschließlich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zum Schutz der Reptilien zu beräumen.

Durch **Umsetzung der Planung** wird es **anlagenbedingt** überwiegend zur Beseitigung von Freiflächen kommen, die wenig Lebensraumpotential, insbesondere für anspruchsvolle Arten, bieten. Hiervon sind vor allem ubiquitär vorkommende Insekten- und Spinnenarten betroffen. Mit Umsetzung der Planung sind zudem temporäre Verlust einiger Brutplätze kartierter Vogelarten durch einige Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen zu erwarten. Diese finden jedoch im Planungsumfeld Ausweichhabitate und mit Umsetzung der Planung erfolgen über die Pflanzmaßnahmen hinreichend Gehölzpflanzungen, die sich zu Brutvogelhabitaten entwickeln.

Die Amphibien- und Libellenhabitats im Plangebiet bleiben von der Umsetzung der Planung unberührt. Die Artengruppe der Reptilien wird von der Umsetzung der Planung nicht erheblich berührt, da das Plangebiet in der Bestandssituation kein wesentliches Reptilienhabitat darstellt und Nachweise überwiegend an den künstlichen Verstecken erfolgten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind vorhabenbedingt für das festgestellte Artenspektrum nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der vorangegangenen Prüfung des Lebensraumspotenzials sowie im Ergebnis der faunistischen Erfassungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu erwarten. Dementsprechend kann auch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Biologischen Vielfalt ausgegangen werden.

Im Rahmen der Eingriffsausgleichsbilanzierung (Kapitel 3) werden die Eingriffe in das Schutzgut miteingefasst und im Kompensationsbedarf mitberücksichtigt.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches bestehen keine Baudenkmale. Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden. Bei Fund eines bisher nicht verzeichneten Bodendenkmals können mögliche Veränderungen oder Beseitigungen nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Im derzeitigen Kenntnisstand wird von keiner erheblichen, **bau-, anlagen- und betriebsbedingten** Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgegangen. Im Falle von Zufallsfunden im Bereich der Bodendenkmäle bei Erdarbeiten ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sonstige Sachgüter und –Zusammenhänge werden durch die Planung nicht berührt.

2.1.10 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig im unterschiedlichen Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungsgefügen zu betrachten.

Stark miteinander verknüpft sind beispielsweise die Schutzgüter Fläche, Boden und Grundwasser. In diesem Wirkungsgefüge, einschließlich Flora und Fauna, sind keine erheblich nachteiligen Wechselwirkungen auf den Naturhaushalt und die Umwelt zu prognostizieren.

Die Auswirkungsbetrachtung der einzelnen Schutzgüter, ist in den vorangegangenen Kapiteln bereits umfassend erfolgt. Eine erhebliche Kumulation aufgrund von Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten, da im Bereich der einzelnen Schutzgüter ausschließlich nicht erhebliche Beeinträchtigungen erfolgen.

2.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Im direkten Umfeld der Planung bestehen keine Industriegebiete oder Betriebe mit gefährlichen Stoffen oder Gefahrgütern. Die nächstgelegenen Windenergieanlagen befinden sich nordwestlich des Plangebietes in über 4,5 km Entfernung. In gleicher Richtung befinden sich in über 2,3 km Entfernung Biogasanlagen. Aufgrund der räumlichen Distanz sind keine Gefahren und Risiken der Anlagen hinsichtlich Katastrophenfälle für das Plangebiet abzuleiten.

Eine Zugänglichkeit für den Brandschutz und Löschfahrzeuge wird im Rahmen der geplanten Erschließung über die bereits vorhandene Anbindung der Straße „Andreassteig“ entsprechend der geltenden technischen Regelwerke sichergestellt, sodass im Eintreten eines Brandfalles geeignete Löschmaßnahmen eingeleitet werden können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen für das Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen, die sich aus umliegenden Nutzungen ergeben könnten. Mit Planungsziel der Errichtung eines Wohnquartiers in allgemeinen Wohngebieten wird kein Vorhaben verfolgt, welches das Risiko für schwere Unfälle und Katastrophen erhöht.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt im räumlichen Umfeld des Hochwasserrisikogebietes „Warnow“. Hierfür erfolgen lediglich die Darstellung einer Linie im Gewässer selbst und keine flächige Abgrenzung. Im Plangebiet und im Planungsumfeld sind weiterhin keine Nachrichtlichen Überflutungsgebiete mit Ereignissen geringer, mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit dargestellt. Demgegenüber wird auf der Gefahrenkarte niedrige Wahrscheinlichkeit Extremereignis (Hochwasserereignis alle 200 Jahre) eine Ausdehnung der Überflutung bis in den östlichen Ergänzungsbereich dargestellt (Abb.14). Damit wäre potenziell das allgemeine Wohngebiet WA2 betroffen. Durch die vorgelagerte Gehölzpflanzung mit der Festsetzung M1 wird einer Gefahr entgegengewirkt.

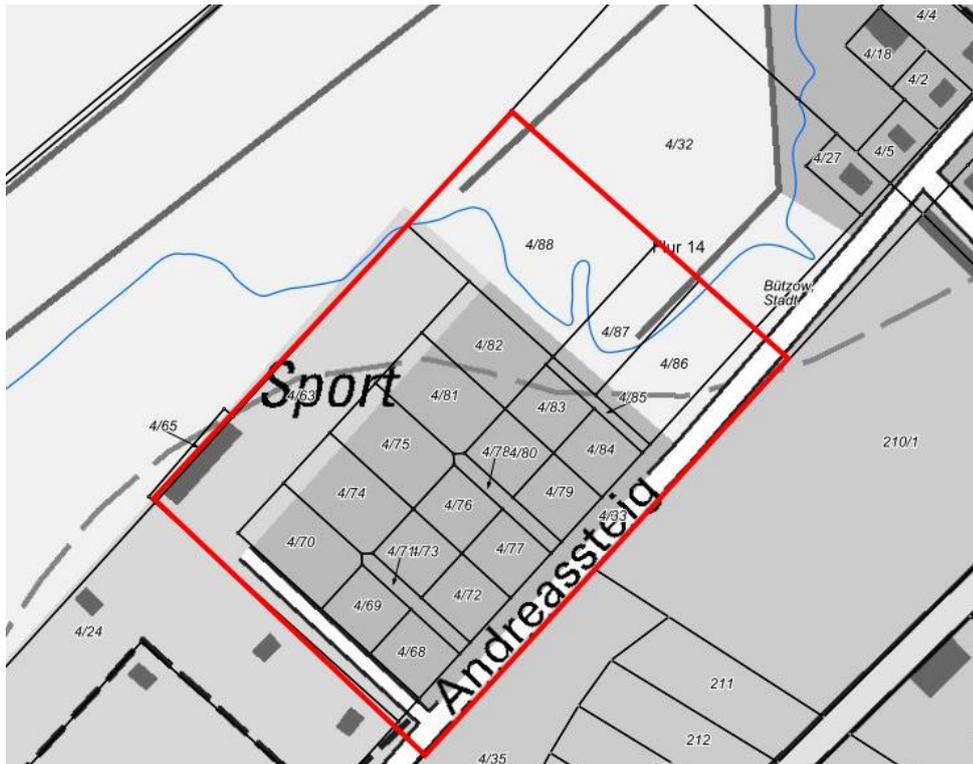


Abb. 14: Gefahrenkarte niedrige Wahrscheinlichkeit Extremereignis (LUNG 2024)

Eine Verschlechterung hinsichtlich extremer Hochwasserereignisse ist durch Umsetzung der Planung ebenfalls nicht zu erwarten, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht maßgeblich beeinflusst wird.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zur Erschließung des neuen Baugebiets erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien liegen im Straßenraum des Andreassteigs in notwendiger Kapazität an.

Im Straßenraum der geplanten Anliegerstraße (Planstraße) sind diese neu herzustellen.

Die Sammlung der Abfälle und Wertstoffe erfolgt zentralisiert an insgesamt 4 Müll- und Wertstoffsammelplätzen, welche in den Straßenraum der Anliegerstraße in Form von in den Boden versenkte Müll- und Wertstoffbehälter realisiert werden.

Die Anliegerstraße ist für die Befahrung mit den eingesetzten 3-achsigen Müllfahrzeugen hinreichend dimensioniert.

2.1.12 Kumulationswirkung von Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit anderweitigen Planungen

In direkter räumlicher Nähe besteht Kenntnis vom rechtskräftigen B-Plan Nr. 19 „Bildungscampus Vierburgweg“ auf der gegenüberliegenden Seite des Andreassteigs. Planungsumfeld, der zeitnah umgesetzt wird. Wie ebenfalls beim B-Plans Nr. 15 der Fall handelt es sich beim B-Plan Nr. 19 um eine Nachnutzung einer ehemals bereits bebauten Fläche. Demnach wird für das Vorhaben zur Errichtung eines neuen Schulstandortes keine neue Fläche erschlossen und dem Siedlungsbereich hinzugefügt. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind daher gering und es lassen sich keine erheblichen Kumulationswirkungen zwischen den mit beiden B-Plänen verfolgten Vorhaben ableiten.

In Betrachtung der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung B-Planes Nr. 15 der Stadt Bützow sind aufgrund der vorhabenbedingt überwiegend geringen Auswirkungen auf die Umwelt sowie den Naturhaushalt nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund vorliegender Umweltprüfung ebenfalls keine Kumulationswirkungen im Zusammenhang mit anderen Vorhaben und Planungen zu identifizieren. Vorhabenbedingt entstehen damit im Stadtgebiet keine schwerwiegenden Gefährdungs- und Risikofaktoren, die für ggf. künftige Planungen der Gemeinde und Nachbargemeinden relevant sein könnten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der derzeitige Zustand der Fläche als Brache zumindest für den Änderungsbereich mittelfristig entfällt und der rechtskräftige B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ umgesetzt wird. Eine Nachnutzung der Fläche und des Gebäudes des ehemaligen Schießstandes wäre ebenfalls nicht vollständig auszuschließen, da die Fläche bereits eine Erschließung besitzt. Lediglich im östlichen Ergänzungsbereich, in dem kleine Flächenanteile für die Planung beansprucht werden sollen, wäre eine Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzungen als Grünland anzunehmen. Eine weitere Verbrachung der Flächen im Bereich des südlich gelegenen Grabens ist ebenfalls denkbar.

Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe auch ohne Umsetzung der Planinhalte damit weitgehend unverändert.

2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

Durch Umsetzung des Vorhabens ergeben sich überwiegend geringfügige Auswirkungen bei den Schutzgütern durch teil- und vollversiegelte Flächen.

Tabelle 5: Übersicht – schutzgutbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporärer Aushub für Baugruben und Kabelkanäle, Temporäre Bodenverdichtung durch Maschinenbetrieb und Lagerfläche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenverdichtung und -beanspruchung durch zusätzliche Versiegelung; hierbei Verringerung der Bodenfunktionen in den zusätzlich beanspruchten Bereichen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -keine wesentlichen Auswirkungen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung und Lagerung, aber vorhandene Erschließung nutzbar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuversiegelung und Flächeninanspruchnahme im Ergänzungsbe- reich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -keine wesentlichen Auswirkungen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -Temporäre Verringerung von Grundwasserneubildung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Einschränkung der GW-Neubildungsrate aufgrund Neuversiegelung und erhöhter Oberflächenabfluss im Bereich der zusätzlichen Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -keine wesentlichen Auswirkungen bei Einhaltung der Vorgaben des Wasserschutzgebietes
Klima/ Luft, Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Temporäre Lärm- und Staubentwicklung infolge Bauaktivität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringfügige Veränderung des Mikroklimas durch Neuversiegelung, jedoch ausgeglichen durch Begrünungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine wesentlichen Änderungen
Flora, Fauna und Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akustische u. optische Beeinträchtigungen der Fauna, durch Bauaktivitäten, abgemindert durch Bauzeitenregelungen ▪ Schutz Amphibien durch Bauzeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Verluste von bisher nutzbaren Habitaten und überwiegend artenarmer Vegetationsflächen ▪ Schaffung neuer Habitate durch Pflanzungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Scheuchwirkung auf eine wenige Tierarten
Landschaft /Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ temporäre Beunruhigungen und Störungen des Landschaftsbilds /Einschränkungen Sichtbeziehungen durch Baufahrzeuge/ Maschinen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ▪ Aufwertung des Ortsbildes ▪ Neue Sichtachse in die Warnowniederung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -keine wesentlichen Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit, Erholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ temporäre Lärmbelästigung durch Bauaktivität und Baufahrzeuge im erweiterten Planungsumfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine erheblichen Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -keine Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --keine Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ -keine Auswirkungen

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderwärtige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung sind in Betracht kommende anderwärtige Planungsmöglichkeiten darzustellen, wobei die verfolgten Planungsziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Plans zu berücksichtigen sind. Weiterhin sind die wesentlichen Gründe für die letztendlich getroffene Auswahl eines Planungsansatzes zu benennen.

Bei dem für das Vorhaben gewählten Standort ist der wesentliche, zur Bebauung vorgesehene Bereich eine baulich vorgenutzte und entsprechend anthropogen vorbelastete Fläche. Weiterhin befindet sich der Standort in städtebaulich integrierter Lage; so ist der Standort über den Andreassteig verkehrs- und medientechnisch erschlossen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite erfolgt aktuell der Neubau der Regionalen Schule und die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in das im Jahr 2021 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Südliche Vorstadt“ aufgenommen worden. Entsprechend erfolgte im Ergebnis der Standortalternativenprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanung im wirksamen FNP eine Darstellung als Wohnbaufläche. Nachfolgend erfolgte zudem die Aufstellung des heute rechtskräftigen B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“.

Daher ist im Rahmen der Prüfung möglicher Planungsalternativen, die Beschäftigung mit alternativen Standorten entbehrlich und es kann eine Fokussierung auf mögliche Alternativen bei der Planungsgestaltung am gewählten Standort erfolgen.

In einer ersten Planungsphase wurden auf Grundlage der unter Punkt 1 der Begründung angeführten Planungsziele verschiedene Planungsansätze untersucht und vor dem zuständigen Ausschuss der Stadtvertretung vorgestellt und beraten:

Variante 1 „Konventionelle Erschließung“ gründet auf einer ringförmigen Anliegerstraße, an welche sich verschiedene Haus- bzw. Wohnungstypen vom freistehenden Einfamilienhaus bis zur Geschosswohnung anschließen.

Dabei ist der Geschosswohnungsbau im nordwestlichen Bereich in Form von 3 größeren Einzelgebäuden sowie längs des Andreassteigs angeordnet.

Das Parken erfolgt bei den Einzel- und Doppelhäusern auf den Grundstücken; bei den verdichteten Wohnangeboten (Geschosswohnungsbau und Hausgruppen) in Sammelstellplätzen. Der nordwestliche, tiefer gelegene Niederungsbereich wird nur zum Teil durch 2 der Einzelgebäude genutzt, der übrige Bereich bleibt unbebaut und wird durch Freiraumangebote zum Teil genutzt.

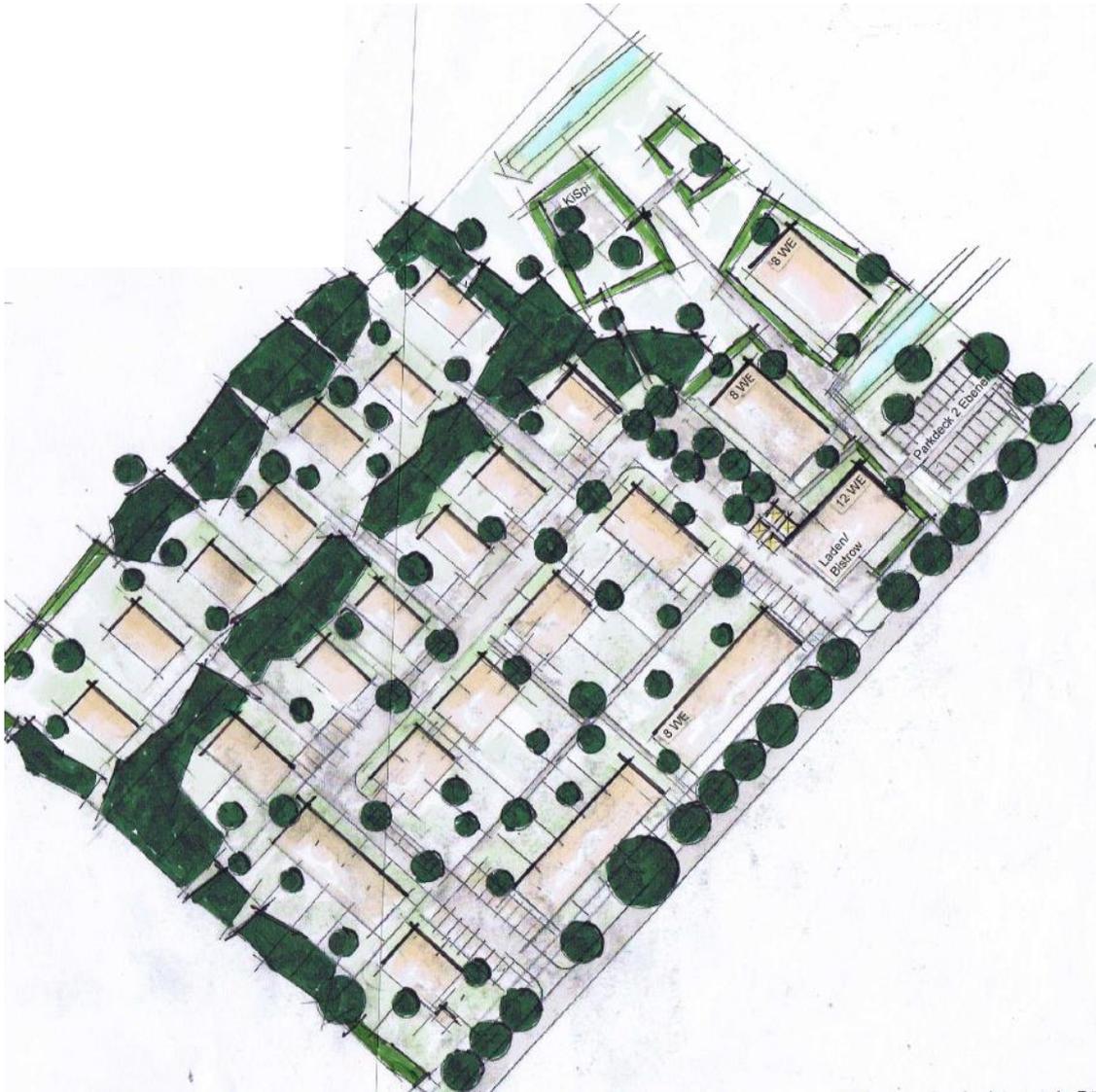


Abb. 15: Alternative Planungsansätze - Variante 1 „Konventionelle Erschließung“

Variante 2 „Verkehrsreduziertes Quartier“ zeichnet sich durch eine Anordnung der Gebäude vorwiegend in 3 Hofgruppen aus.

Dabei wird im Gegensatz zu Variante 1 auch die nordwestliche, dem Niederungsbe- reich zugehörige Teilfläche vollständig baulich genutzt. Der ruhende Verkehr wird weitgehend in 2 mehrgeschossigen Parkhäusern untergebracht. Die innere Erschließung wird ausschließlich durch Lieferverkehr, Müllentsorgung und Rettungsfahrzeuge genutzt und steht ansonsten für zum Spielen und sonstigen Aufenthalt zur Verfügung.



Abb. 16: Alternative Planungsansätze - Variante 2 „Verkehrsreduziertes Quartier“

In einer **Variante 2A** wird das Grundkonzept eines weitgehend verkehrsfreien Quartiers samt den Parkdecks für den ruhenden Verkehr aufgegriffen. Allerdings wird die quartiersinterne Erschließung zwecks besserer Befahrbarkeit durch Rettungs- und Lieferfahrzeuge übersichtlicher gestaltet. Ebenso wird, wie in Variante 1, der nordwestliche, tieferliegende Bereich nur zum Teil bebaut. Die geplante Bebauung schafft vielfältige Strukturen mit entsprechenden unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Ein Schwerpunkt bildet ein von höheren Gebäuden gefasster Platz, welcher durch Einordnung von einem Bistro oder alternativ einer Bäckerei mit Café und Außenbereich und ggf. einem Gruppen- und Veranstaltungsraum in den flankierenden Gebäuden zusätzlich aufgewertet wird. An diesen Platz anschließend, fügen sich zur Warnowniederung hin ein weiteres Wohngebäude sowie ein grüner Aufenthaltsbereich mit einem größeren Spielplatz an. Der Höhenunterschied von etwa 2,50 m gegenüber der Platzfläche wird durch eine Treppenanlage mit Sitzstufen überbrückt. Durch den Höhenunterschied ergibt sich ein wahrnehmbarer Ausblick in die Warnowniederung. Die Wohnstraße steht infolge der weitgehenden Verkehrsreduzierung zum Spielen und weiteren Aufenthaltsfunktionen zur Verfügung. Zwischen Andreassteig und Wohnweg ist vorzugsweise eine verdichtete Bebauung in Form von 2 Hofgruppen geplant mit jeweils kleinen Gemeinschaftshöfen. Im rückwärtigen Bereich ist die Bebauung zu-

nehmend aufgelockert; hier sind vorrangig Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser eingeordnet. Die Bebauung ist dabei im vorderen Bereich (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) 3-geschossig, das Gebäude am Quartierseingang zum Quartiersplatz hin soll dabei mit einer etwas größeren Höhe von 4 Geschossen (oder 3 Geschosse mit Staffelgeschoss) bewusst einen städtebaulichen Akzent setzen und dazu beitragen, dass das Quartier wahrgenommen wird.



Abb.17: Alternative Planungsansätze - Variante 2A

Überarbeitung zu den Varianten 2B und 2C

Durch Überarbeitung der Variante 2A, es erfolgt eine Verdichtung in den zentralen Höfen nordwestlich des Andreassteigs und im Gegenzug der Entfall eines Gebäudes im Niederungsbereich, kommt es zur Vorzugslösung (Variante 2B):

An den zentralen Platz anschließend, fügt sich zur Warnowniederung hin, infolge des Entfalls eines Wohngebäudes, ein grüner komplett unbebauter, größtenteils extensiv genutzter Aufenthaltsbereich mit einem größeren Spielplatz an. Diese gemeinschaftlichen Nutzflächen sind auf die erforderliche Größe beschränkt und mit Hecken eingefasst, der verbleibende Freiraum verbleibt bewusst in seiner bestehenden, natürlichen

Beschaffenheit. Zudem wird gegenüber Variante 2A das südliche der offenen Parkhäuser effizienter mit einigen Stellplätzen mehr und besserer Befahrbarkeit, gestaltet.



Abb. 18: Alternative Planungsansätze - Variante 2B

Variante 2C entspricht weitgehend Variante 2B; hier ist lediglich ist das Mehrfamilienhaus nordöstlich des Platzes auf dessen Nordwestseite gedreht; die Sitzstufen befinden sich an dessen Nordostseite. Hierdurch kann der gesamte südöstliche Graben erhalten bleiben; von den teilweise unter Biotopschutz stehenden Gehölzbeständen am Übergang zur Niederungsfläche bleibt zudem auf dieses Weise ein erheblicher Teil bestehen.



Abb. 19: Alternative Planungsansätze - Variante 2C

Bewertung der Planungsansätze, Auswahl der Vorzugslösung für die weitere Bearbeitung

Vergleicht man nun die 4 vorstehenden Planungsansätze im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Klimaschutz sowie Umwelt und Natur und insbesondere auf die der Umweltprüfung zu Grunde zu legenden Schutzgüter, so ergibt sie folgendes Bild:

Bei **Variante 1** erfolgt im Sinne der Schutzgüter Flora und Fauna der am weitesten gehende Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen, einschließlich der teilweise unter Biotopschutz stehenden Bestände an der Hangkante zur Warnowniederung hin. Zudem kann durch Verzicht auf ein zweites Parkdeck am südöstlichen Rand des Baugebiets noch ein größerer Bestandsbaum und ein weiterer kleiner Abschnitt der dort ausgebildeten randständigen Vegetation erhalten bleiben. Weiterhin bleibt der nordwestliche Teil der dem Baugrundstück zugehörige Teil der Warnowniederung unbebaut.

Bei **Variante 2** ist im Vergleich zu Variante 1 insbesondere die Schaffung eines weitgehend verkehrsfreien Quartiers mit konsequenter Unterbringung des ruhenden Verkehrs in straßenbegleitenden Parkdecks von Vorteil. Durch die mehrgeschossige Anordnung der PKW-Stellplätze erfolgt insgesamt eine geringere Versiegelung mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Grundwasser, Flora, Fauna und Klima. Zudem fällt durch den weitgehenden Ausschluss des Kraftverkehrs aus dem eigentlichen Baugebiet die Belastung mit Lärm und Schadstoff-

fen geringer aus als in Variante 1, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Fauna. Dazu kommt durch die weitgehende Verkehrsfreiheit noch in Bezug auf das Schutzgut Mensch die bessere extensive Erholungsfunktion vornehmlich für die Bewohner. Gegenüber den Varianten 2A und 2B ist der etwas weitgehendere Erhalt von Vegetationsbestand im Bereich der Hangkante zur Warnowniederung sowie an der südwestlichen Baugebietsgrenze anzuführen.

Bei **Variante 2A** besteht lediglich gegenüber der Variante 2 der Vorteil des Freihaltens der nordwestlichen Teilfläche des in das Plangebiet einbezogenen Niederungsbereichs von Bebauung. Gegenüber Variante 1 bestehen, aufgrund der auch hier weitgehend verkehrsfreien Organisation und Gestaltung des Baugebiets, die gleichen, aus der Verkehrsfreiheit erwachsenden Vorteile auf verschiedene Schutzgüter wie bei Variante 2.

Variante 2B schließlich beinhaltet ebenfalls die auf unterschiedliche Schutzgüter erheblich positiv wirkende weitgehende Verkehrsfreiheit. Zudem kommt gegenüber den anderen untersuchten Planungsansätzen die geringste bauliche Inanspruchnahme des dem Baugrundstück zugehörigen Teils der Niederungsfläche hinzu. Lediglich im Schutzgut Fauna kommt es gegenüber der Variante 1 durch Wegfall von Vegetationsbeständen infolge der Errichtung des 2. Parkdecks sowie der Freiraumgestaltung an der Hangkante zu einer größeren Beeinträchtigung.

Variante 2C schließlich weist sämtliche Vorteile der Variante 2B ebenfalls auf; der komplette Erhalt auch des südwestlichen Entwässerungsgrabens und der mögliche Erhalt eines größeren Teils des Gehölzbestandes sind zusätzliche Vorteile.

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter Fläche, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter hinsichtlich der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sowie benachbarter nationaler und internationaler Schutzgebiete ergeben sich zwischen den untersuchten alternativen Planungsansätzen keine erheblichen Differenzen.

Im Ergebnis der Überprüfung in Betracht kommender anderwärtiger Planungsmöglichkeiten ist Variante 2C in Bezug auf die Auswirkungen auf die verschiedenen relevanten Schutzgüter am günstigsten einzustufen. Durch die Organisation und Gestaltung als weitgehend verkehrsfreies Quartier und damit verbundene mögliche Beschränkung des Ausbaus der internen Verkehrserschließung sowie die Konzentration der Stellplätze am Quartierseingang und in mehrgeschossiger Form wird der Versiegelungsgrad beschränkt, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser Grundwasser, Flora und Fauna. Infolge der weitgehenden Verkehrsfreiheit und der damit verbundenen, gegenüber einem konventionell erschlossenen Quartier stark reduzierten Lärm und Luftschadstoffbelastung sind auch die Schutzgüter Mensch und Fauna entsprechend weniger stark negativ beeinträchtigt. Die Erholungsfunktion, als Teil des Schutzgutes Mensch, ist infolge der geringeren Immissionsbelastung und der verbesserten Aufenthaltsqualität ebenfalls besser gegeben als bei den Ansätzen mit konventioneller Erschließung. Schließlich spricht auch, gegenüber den anderen Ansätzen die weitgehende Freihaltung der Niederungsfläche für Variante 2C. Der Planungsansatz der Variante 2C bildet entsprechend die städtebaulich-funktionale Grundlage für die Erarbeitung des B-Plans.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Allgemein: Gem. § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelten

jedoch ebenfalls die naturschutzrechtlichen Regelungen, welche den Verursacher verpflichten, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. In vorliegendem Fall können nachfolgende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erfolgen:

- Nachnutzung weitestgehend bereits vorgeprägter, ehemals bebauter Böden und Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen – sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Schutzgut Boden, Fläche, Grundwasser)
- Spezifische Bauzeiten- und Vergrämungsregelungen (Schutzgut Fauna)
- Amphibienleiteinrichtung in der Bauphase (Schutz der Fauna)
- Ökologische Baubegleitung bei der Schuttberäumung zum Schutz der Reptilien (Schutzgut Fauna)
- Vorzeitiges Herstellen von Ersatzbrutplätzen für Höhlenbrüter (Schutz der Fauna)
- Erhalt wesentlicher Grünzüge und Gehölzstrukturen im Plangebiet (Schutzgut Fauna)
- Schonende Lagerung von Baumaterialien, Vermeidung von zusätzlicher Oberbodenverdichtung während der Bauphase durch Nutzung der vorhandenen oder bereits hergestellten Straßen, Wege und sonstigen befestigten Flächen (Schutzgut Boden, Flächen, Grundwasser).
- Ordnungsgemäße Entsorgung von boden-, wasser- und luftbelastenden Stoffen während der Bau- und in der Betriebsphase (Schutz des Bodens und des Grundwassers).
- Schutz des vorhandenen Baum- bzw. Gehölzbestandes vor schädigenden Einflüssen nach den anerkannten Regeln der Technik, ggf. im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (Schutzgut Flora)
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen (>45°) vermieden, bzw. Gruben schnellstmöglich wieder verschlossen werden

3 Eingriffsbilanzierung

3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses

Allgemein: Die Umsetzung des Vorhabens stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG bzw. § 12 NatSchAG M-V dar.

Für die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ gilt, dass planungsrechtlich ein Eingriff lediglich für den Ergänzungsbereich vorbereitet wird. Für den Änderungsbereich gilt das Planungsrecht eines nach § 13 a BauGB rechtskräftigen Bebauungsplanes. Folglich gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist im Änderungsbereich lediglich zu überprüfen, ob alte Ausgleichsmaßnahmen durch die 1. Änderung betroffen sind oder gesetzliche Schutzobjekte gemäß der §§ 18-20 NatSchAG M-V betroffen sind. Für den Ergänzungsbereich ist der konventionell der Eingriff zu ermitteln.

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt im Wesentlichen nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V. 2018, Stand 2019), welche vom Ministe-

rium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern entwickelt wurden. Voraussetzung für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bildet die Erfassung und Bewertung der durch die Umsetzung der Planinhalte betroffenen Biotoptypen. Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt unter Verwendung der aktuellen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Die in den HzE vorgegebenen Bewertungen der Biotoptypen beruht auf der Codierung einer älteren Ausgabe der Kartieranleitung des Landes M-V (LAUN 1998).

Biotopwertermittlung

Für die betroffenen Biotoptypen erfolgt eine Biotopwerteinstufung in Anlehnung an die Anlage 3 der HzE 2018 M-V über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“. Maßgeblich ist der höhere Wert des jeweiligen Kriteriums. Das Kompensationserfordernis wird unter Berücksichtigung dieser Werteinstufung entsprechend folgender Zuordnung (durchschnittliche Biotopwerte) bestimmt:

Tabelle 6: Ermittlung des Biotopwertes

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei UVP-pflichtigen Vorhaben, bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope und bei geplanten Vorhaben in größeren Flächen (ab 0,5 ha) eines Biotops ab der Wertstufe 3 ist nicht der durchschnittliche Biotopwert (siehe Tabelle 6) bei der Bestimmung des Kompensationsbedarfes in Ansatz zu bringen, sondern über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse erfolgt dann nach den Vorgaben der Anlage 4 (HzE) die Festlegung des Biotopwertes.

Tabelle 7 Ausführliche Biotopwertermittlung

Wertstufe	Unterer Biotopwert	Durchschnittlicher Biotopwert	Oberer Biotopwert
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

Nachfolgende Tabelle listet alle durch die Planung betroffenen Biotope im Ergänzungsbereich, ihre Wertstufen sowie den zugeordneten Biotopwert auf.

Tabelle 8: Biotopwerte der kartierten Biotope, die einem direkten Eingriff unterliegen

Biotop	Gef	Reg	Wertstufe	Biotopwert	Biotopwert – Versiegelung (bei Wertstufe 0)
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD – 6.4.3)	0	1	1	1,5	
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN – 6.5.1), §	2	3	3	6*1	
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD – 6.5.2),	2	3	3	6*1	
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD – 9.1.7)	0/2	1/3	2	3*2	
Ruderaler Kriechrasen (RHK – 10.1.4)	2	1	2	3	
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU – 10.1.3)	2	1	2	3	-
Neophyten-Staudenflur (RHN – 10.1.6)	0	1	1	1,5	
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY – 13.1.2)	0	0	0	1	1 (1-0 Versiegelung)*3
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX – 13.2.1)	1	1	1	1,5	1 (1-0 Versiegelung)*3
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY – 13.2.2)	0	0	0	1	
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ – 13.2.3)	1	1	1	1,5	
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW – 13.2.4)	0	0	0	1	1 (1-0 Versiegelung)*3
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU – 13.3.4)	0	1	1	1,5	
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ – 13.10.2)	0	1	1	1,5	
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD – 14.7.1)	0	0	0	0,8	0,8 (1-0,2 Versiegelung)*4
Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF – 14.7.2)	0	0	0	0,1	0,1 (1-0,9 Versiegelung)*5
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0	0	0,5	1-0,5 (1-0,5 Versiege-

(OVU – 14.7.3)					lung)*6
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW – 14.7.3)	0	0	0	0	0 (1-1 Versiegelung)*7
Straße (OVL – 14.7.5)	0	0	0	0	0 (1-1 Versiegelung)*7

Gef. = Gefährdung; Reg. = Regenerationsfähigkeit, § = geschützt nach § 20 NatSchAG M-V,

*1 = im Biotop befinden sich keine Rote Liste Arten bezogen auf Pflanzen und die kartieren Tierarten

*2 die Werteinstufung der HzE verweist auf die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (2017) – beide zur Wahl stehenden Biotoptypen und die damit einhergehende Wertigkeit sind nicht zutreffend. Abweichend der HzE wird somit ein Mittelwert gebildet (2), der der tatsächlichen Ausprägung besser entspricht

*3 = keine Versiegelung vorhanden

*4 = informeller Weg, geringe Versiegelung, aber Verdichtung (20% Versiegelung angenommen)

*5 = hohe Versiegelung durch Betonplatten, vereinzelt Spontanvegetation (90 % Versiegelung angenommen)

*6 = Schotterdecke (50 % Versiegelung angenommen)

*7 = Straßenbeton (100 % Versiegelung)

Neben den direkt betroffenen Biotopen im Änderungsbereich sind gleichfalls die mittelbaren Beeinträchtigungen für geschützte Biotope und Biotope ab einer Wertstufe von 3 im Planungsumfeld von bis zu 200 m zu ermitteln. Die Berechnung und Erläuterung erfolgt in einem nachfolgenden Abschnittes des Kapitels; nachfolgend wird den mittelbar betroffenen Biotopen ein Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 9: Biotopwerte der Biotope, die einem mittelbaren Eingriff unterliegen

Biotop	Gef	Reg	Wertstufe	Biotopwert
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX – 2.2.1) §	1	2	2	3
Schwingkantenried (VGK – 6.1.1)	2	3	3	6
Rasiges Großseggenried (VGR – 6.1.3)	2	2	2	3
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF – 6.4.2) §	1	2	2	3
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN – 6.5.1), §	2	3	3	6
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX – 6.6.6)	2	2	2	3
Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte (GFR – 9.1.2) §	2	3	3	6

§ = geschützt nach § 20 NatSchAG M-V

Art des Eingriffes

Entsprechend der Eingriffsintensität wird unterschieden in Biotopbeseitigung mit Totalverlust und mit Funktionsverlust. Beeinträchtigungen, die einen Totalverlust der Biotopfunktion nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art. Bei Vollversiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Zuschlag von 0,5 und bei einer Teilversiegelung um 0,2 auf der jeweiligen Fläche.

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- und bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 10: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Die Flächen des Ergänzungsbereiches liegen unmittelbar am Siedlungsbereich, der Verkehrsachse des Andreassteigs und dem Änderungsbereich, der als rechtskräftiger B-Plan Nr. 15 ebenfalls Siedlungsbereich darstellt. Damit ist bereits für den gesamten Ergänzungsbereich ein Abstand von < 100 m zu vorhandenen Störquellen gegeben. Folglich ist ein Lagefaktor von 0,75 anzuwenden.

Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb einer der aufgeführten Schutzgebietskategorien und innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes der Stufe 4

Zum besseren Verständnis erfolgt in Tabelle 11 eine Aufschlüsselung der Flächen, auf denen unmittelbar ein Biotop durch Versiegelung, Überplanung oder Bebauung beseitigt wird. Ausgenommen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB als Pflanzgebot oder zum Erhalt festgesetzte Flächen. Die Biotopflächen, die innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche M1 liegen, sind ebenfalls auszunehmen. Bei allen Biotopen wird der vollständige Funktionsverlust der jeweiligen Gesamtfläche berücksichtigt, die sich im Ergänzungsbereich durch Überplanung mit einem allgemeinem Wohngebiet oder einer festgesetzt Verkehrsfläche ergibt. mit anteiliger Versiegelung, die sich aus der GRZ in den jeweiligen Wohngebieten im Ergänzungsbereich mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen ergibt. Bei Biotopflächen mit dem Biotopwert 0 erfolgt ebenfalls keine Eingriffsflächenermittlung. Sofern nicht abzusehen ist, dass bei einem Funktionsverlust nicht gleichzeitig auch eine vollständige Versiegelung zu erwarten ist, wird in nachfolgender Tabelle die anteilige Versiegelung in den Baugebieten anhand der festgesetzten GRZ und der Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen ermittelt. Die relevante Summe des Eingriffes für ein Biotop ist jeweils unterstrichen.

Tabelle 11: Verortung Eingriffsflächen mit Biotopbeseitigung und Totalverlust

Biotop	Eingriffsverortung	Eingriffstyp	Fläche in m ²
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD – 6.4.3)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz bei WA2)	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	<u>44 (Vv. = 44)</u>
VHD	WA1 im Bereich der Nebenanlage GGA	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	102 (Vv. = 102) <u>146 (Vv. = 46)</u>
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN – 6.5.1)	WA2	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,75)	289 (Vv. = 217)
VWN	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zuwe-	Funktionsverlust und	12 (Tv. = 12)

	gung Spielplatz)	Teilversiegelung	
VWN	WA2	Funktionsverlust	16 <u>317 (Vv. = 217, Tv. = 12)</u>
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD – 6.5.2)	Gehölze östlich und westlich der Schlemminer Str.	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,75)	258 (Vv. = 194)
VWD	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz bei WA2)	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	139 (Vv. = 139) <u>397 (Vv. = 139)</u>
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD – 9.1.7)	WA2	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,75)	18 (Vv. = 14)
GFD	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zuwegung Spielplatz)	Teilversiegelung	60 (Tv. = 60)
GFD	Grünfläche Spielplatz	Funktionsverlust mit Teilversiegelung	316 (Tv. = 316) <u>394 (Vv. = 14, Tv. = 376)</u>
Ruderaler Kriechrasen (RHK – 10.1.4)	WA7	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,45)	<u>1.153 (Vv. = 519)</u>
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU – 10.1.3)	WA7	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,45)	2.052 (Vv. = 923)
RHU	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz bei WA2)	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	15 (Vv. = 15)
RHU	WA5	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,6)	247 (Vv. = 148)
RHU	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (am Andreassteig)	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	65 (Vv. = 65) <u>2.379 (Vv. = 1.151)</u>
Neophyten-Staudenflur (RHN – 10.1.6)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz bei WA2)	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	<u>45 (Vv. = 45)</u>
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY – 13.1.2)	WA3	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,45)	13 (Vv. = 6)
PWY	WA2	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,75)	12 (Vv. = 9)
PWY	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Platz bei WA2)	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	13 (Vv. = 13) <u>38 (Vv. = 28)</u>
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX – 13.2.1)	WA7	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,45)	48 (Vv. = 22)
PHX	WA5 Fläche neben Erhaltungsgebot	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,6)	4 (Vv. = 2) <u>52 (Vv. = 24)</u>
Siedlungsgebüsch aus	Verkehrsfläche besonderer	Funktionsverlust durch	<u>37 (Vv. = 37)</u>

nichtheimischen Baumarten (PHY – 13.2.2)	Zweckbestimmung (am Andreassteig)	Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ – 13.2.3)	WA7	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,45)	174 (Vv. = 174)
PHZ	WA5	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,6)	8 (Vv. = 5) <u>182 (Vv. = 179)</u>
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW – 13.2.4)	WA7	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,45)	8 (Vv. = 4)
PHW	WA5	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,6)	31 (Vv. = 19) <u>35 (Vv. = 25)</u>
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU – 13.3.4)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (am Andreassteig) und Straße	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	<u>215 (Vv. = 215)</u>
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ – 13.10.2)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (am Andreassteig) und Straße	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	<u>215 (Vv. = 215)</u>
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD – 14.7.1)	WA7	Funktionsverlust mit anteiligem Totalverlust (0,45)	<u>6 (Vv. = 3)*1</u>
Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF – 14.7.2)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (am Andreassteig) und Straße	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	<u>282 (Vv. = 282)*1</u>
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU – 14.7.3)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (am Andreassteig)	Funktionsverlust durch Beseitigung und Totalverlust durch Versiegelung	<u>6 (Vv. = 6)*1</u>

*Vv. = Vollversiegelung, Tv. = Teilversiegelung,

*1 Es erfolgt eine Vollversiegelung, die tatsächliche Neuversiegelung ist ausgehend von der Bestandsversiegelung allerdings minimal auf der Eingriffsfläche. Dies ist bei der Berechnung des Versiegelungszuschlags zu berücksichtigen.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Nachfolgende Tabelle gibt die anhand von Tabelle 11 dargestellten und mithilfe des Biotoptypenplanes und des B-Plan-Entwurfes ermittelten Flächeninanspruchnahme sowie das entsprechend abgeleitete Eingriffsflächenäquivalent (m² EFÄ) für die Kompensation wieder.

Tabelle 12: Berechnung der Biotopbeseitigung mit Total- und Funktionsverlust

Biotop	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	EFÄ in m ²
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD – 6.4.3)	146	1,5	0,75	164
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN – 6.5.1), §	317	6	0,75	1.427
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD – 6.5.2),	397	6	0,75	1.787
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD – 9.1.7)	394	3	0,75	887
Ruderaler Kriechrasen (RHK – 10.1.4)	1.153	3	0,75	2.594
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU – 10.1.3)	2.379	3	0,75	5.353
Neophyten-Staudenflur (RHN – 10.1.6)	45	1,5	0,75	51
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY – 13.1.2)	38	1	0,75	29
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX – 13.2.1)	52	1,5	0,75	59
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY – 13.2.2)	37	1	0,75	28
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ – 13.2.3)	182	1	0,75	137
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW – 13.2.4)	35	1	0,75	26
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU – 13.3.4)	215	1	0,75	161
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ – 13.10.2)	215	1	0,75	161
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD – 14.7.1)	6	0,8	0,75	4
Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF – 14.7.2)	282	0,1	0,75	21
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU – 14.7.3)	6	0,5	0,75	2
Gesamt	5.899			12.888

§: geschützt nach § 20 NatSchAG MV

Das Eingriffsflächenäquivalent für die direkte Beseitigung von Biotopen durch Total- und oder Funktionsverlust beträgt damit insgesamt **12.888 EFÄ [m²]**. Die Eingriffsfläche beläuft sich dabei auf 5.899 m². Separat betrachtet, beträgt der Anteil an der Gesamtsumme für die Beseitigung des nach § 20 NatSchAG MV geschützten Feuchtgebüsches eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN – 6.5.1) 1.427 EFA [m²]. Die Eingriffsfläche für das geschützte Biotop allein beträgt 317 m².

Berechnung der Funktionsbeeinträchtigung der betroffenen Biotope (mittelbare Beeinträchtigung)

Gemäß 2.4 der HzE 2018 (ergänzt 2019) können neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen (Funktionsverlust/Totalverlust) in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der

Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle 13).

Tabelle 13 Zuordnung Wirkzonen zu Wirkfaktor

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 zu entnehmen. Die mit der Ergänzung des B-Plans Nr. 15 geplanten allgemeinen Wohngebiete sind nach Anlage 5 entsprechend dem Vorhabentyp „Wohnbebauung“ mit einem Wirkbereich von 50 m (Wirkzone I) und einem Wirkbereich von 200 m (Wirkzone II) zuzuordnen. Bezüglich des Feuchtgebüsches gilt zu beachten, dass die bereits hinsichtlich Biotopbeeinträchtigungen berechneten Teilflächen nicht erneut hinsichtlich mittelbarer Beeinträchtigung zu berechnen sind. Die Flächen der in den Wirkradien geschnittenen bzw. eingefassten Biotope innerhalb der Wirkzonen im Planungsumfeld werden in nachfolgender Tabelle dargestellt und sind in Plan Nr. 1.2 Biototypenplan – Funktionsbeeinträchtigung nachzuvollziehen:

Tabelle 14 – Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigung)

Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Wirkzone	Wirkfaktor	EFÄ in m ²
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX – 2.2.1) §	707	3	I	0,5	1.061
Schwingkantenried (VGK – 6.1.1)	54	6	I	0,5	162
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF – 6.4.2) §	572	3	I	0,5	858
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN – 6.5.1), §	199	6	I	0,5	597
Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte (GFR – 9.1.2) §	1.381	6	I	0,5	4.143
Rasiges Großseggenried (VGR – 6.1.3)	117	3	II	0,15	53
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX – 6.6.6) §	1.210	3	II	0,15	545
Nasswiese eutropher Moor- und Sumpfstandorte (GFR – 9.1.2) §	2.929	6	II	0,15	2.636
Gesamt	7.169				10.054

§: geschützt nach § 20 NatSchAG MV

In der Wirkzone I im 50 m Radius und Wirkzone II im 200 m um die geplanten Nutzungen im Ergänzungsbereich ergibt sich somit im Ergebnis des vorstehenden Berechnungskonzeptes eine mittelbare Beeinträchtigung (Funktionsbeeinträchtigung) geschützter und wertiger Biotope ab Wertstufe 3 in Höhe von 10.054 EFÄ [m²].

Berechnung der Versiegelung und Überbauung

Nach Punkt 2.5 der HzE 2018 (Stand 2019) sind bei der Beseitigung von Biotopen zusätzliche Kompensationsverpflichtungen für Versiegelung und Überbauung zu berücksichtigen. Hierbei wird zwischen Teil- und Vollversiegelung unterschieden. Für die versiegelte Fläche des Biotops ist bei Teilversiegelung ein Zuschlag von Fläche x 0,2 und bei Vollversiegelung ein Zuschlag von Fläche x 0,5 zu berechnen. Es werden durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1-7) mit einer GRZ von 0,3 bis 0,5 und der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO Flächen vollversiegelt. Die weiteren Vollversiegelungen ergeben sich durch die festgesetzten Verkehrsflächen (siehe auch Kapitel 2.1.4 Schutzgut Fläche). Es besteht keine zusätzliche Festsetzung, die eine Teilversiegelung vorgibt. Die durch die mit Umsetzung der Planung zusätzlich versiegelten Flächen wurden bereits in Tabelle 11 ermittelt. Bei den Verkehrsflächenbiotopen, bei denen in der Bestandssituation bereits eine Teilversiegelung bestand, also OVD, OVF sowie OVU und eine Vollversiegelung planungsrechtlich für die berechnete Eingriffsfläche ermöglicht wird, wird abweichend von der HzE nicht der Zuschlag von 0,5 für Vollversiegelung angewendet, sondern der Zuschlag für Teilversiegelung (0,2), da lediglich die bestehende Versiegelung intensiviert wird.

Tabelle 15: Berechnung der Zuschläge für Versiegelung

Biotop	Teil-/Vollversiegelung bzw. versiegelte Fläche	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung	EFÄ in m ²
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD – 6.4.3)	146	0,5	73
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN – 6.5.1) §	317	0,5	158,5
Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD – 6.5.2),	397	0,5	198,5
Sonstiges Feuchtgrünland (GFD – 9.1.7)	394	0,5	197
Ruderaler Kriechrasen (RHK – 10.1.4)	1.153	0,5	576,5
Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU – 10.1.3)	2.379	0,5	1189,5
Neophyten-Staudenflur (RHN – 10.1.6)	45	0,5	22,5
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY – 13.1.2)	38	0,5	19
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX – 13.2.1)	52	0,5	26
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY – 13.2.2)	37	0,5	18,5
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ – 13.2.3)	182	0,5	91
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW – 13.2.4)	35	0,5	17,5
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU – 13.3.4)	215	0,5	107,5
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ – 13.10.2)	215	0,5	107,5
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD – 14.7.1)	6	0,2	3
Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF –	282	0,2	141

14.7.2)			
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU – 14.7.3)	6	0,2	3
Gesamt	0		2949,5

§: geschützt nach § 20 NatSchAG MV

Der Versiegelungszuschlag beläuft sich somit auf rund 2950 EFÄ [m²]. Auf die anteilige Beseitigung des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Feuchtgebüsches (VWN – 6.5.1) entfallen dabei rund 159 EFÄ [m²].

3.2 Ableitung des Kompensationserfordernisses

Aus dem berechneten Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 16: Berechnung des Kompensationserfordernisses

Summe aus	Eingriffsflächenäquivalent für Kompensation in m ²
Berechnung der Biotopbeseitigung (Total- und Funktionsverlust)	12.888
Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigung)	10.054
Berechnung der Zuschläge für Versiegelung	2.050
Gesamt	24.992

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses ergibt sich entsprechend ein Eingriffsflächenäquivalent für die Kompensation von gerundet 24.992 m² EFÄ. Auf die anteilige Beseitigung des nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Feuchtgebüsches (VWN – 6.5.1) entfallen dabei insgesamt 1.586 EFÄ [m²].

3.3 Ableitung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ sind durch die Festsetzungen mehrere Maßnahmen vorgesehen, die eine naturschutzfachliche Verträglichkeit des Vorhabens und eine Durchgrünung der Planung gewährleisten sollen. Weiterhin erfolgen mit Umsetzung der Planung auch Entsiegelungsmaßnahmen. U.a. soll das Gebäude des ehemaligen Schießstandes abgerissen und mit einer Pflanzmaßnahme begrünt werden. Die zur Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen zu verwendende Methodik der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018, Stand 2019) stellt spezifische Anforderungen und Kriterien an Kompensationsmaßnahmen – gleichfalls an Maßnahmen im Siedlungsbereich und schafft damit wenig Anreize zur Durchgrünung der Siedlungen. Nachfolgend wird daher geprüft, welche festgesetzten Maßnahmen im Sinne der HzE anrechenbar sind. Weiterhin wird zwischen kompensationsmindernden Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen unterschieden. Im Gegensatz zu kompensationsmindernden Maßnahmen ist bei Kompensationsmaßnahmen ein Leistungsfaktor anzuwenden.

Kompensationsmindernde Maßnahmen:

M3: 8.10 Anlage von großflächigen Dachbegrünungen

Im Plangebiet sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 jeweils auf 2/3 der Dachflächen extensive Dachbegrünungen zu errichten. Die Mächtigkeit der Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer Sedum-Kräutermischung herzustellen. Dachbegrünungen unter

Photovoltaikmodulen sind statthaft, dabei sind schattenverträglichen Grünmischungen zur Herstellung der Dachbegrünungen auszuwählen.

Erläuterung: Entsprechend der nach § 86 LBauO MV im B-Plan festgesetzten Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 sind unbenutzte Dachflächen als extensives Gründach herzustellen, wobei der Anteil des Gründachs mindestens 2/3 (66,6%) der Gesamtdachfläche betragen muss. Die so in den Baugebieten zu begrünende Fläche kann als kompensationsmindernde Maßnahme ohne Lagefaktor angerechnet werden. Die Berechnung des Maßnahmenwertes in KFÄ [m²] erfolgt in Tabelle 18. Nachfolgend ist die Ermittlung der zu begrünenden Dachflächen dargestellt. Diese ergibt sich aus den jeweiligen Größen der allgemeinen Wohngebiete (WA) mal der zu begrünenden Dachfläche (2/3).

Tabelle 17 Berechnung der begrünbaren Dachfläche in den Baugebieten

Baugebiet	GRZ	Gesamtfläche	Überbauung	Dachbegrünung
WA1	0,45	1604,37	721,97	481,31
WA2	0,5	660,00	330,00	220,00
WA3	0,4	3004,05	1201,62	801,08
WA4	0,4	2663,57	1065,43	710,29
WA5	0,4	3009,06	1203,62	802,42
WA6	0,4	2878,49	1151,40	767,60
WA7	0,3	5389,36	1616,81	1077,87
Summe:		19208,90	7290,84	4860,56

Im Ergebnis vorstehender Berechnung können somit rund 4.861 m² Dachfläche begrünt und kompensationsmindernd angerechnet werden.

Kompensationsmaßnahmen:

M1: Strauchpflanzung am Siedlungsrand (2.1.3 Anlage eines Feldgehölzes)

In der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist ein mehrreihiges Gehölz aus einer ein- bis maximal achtreihigen Strauchpflanzung mit standortgerechten und heimischen Arten vorzunehmen. Es gelten die verbindlichen Vorgaben zur Herstellung und Pflege der Festsetzung P4. Zur Herstellung der Pflanzung sind die Straucharten der Pflanzliste zu M1 zu verwenden. Die Anzahl zu pflanzender Reihen ist von der Größe der Pflanzfläche abhängig und an die räumlichen Gegebenheiten anzupassen. Es ist mit einer neuen Pflanzreihe zu beginnen, sobald eine Fläche von 1,5 m² bzw. ein Abstand von mindestens 1,5 m zwischen der letzten Pflanzung und der angrenzenden Nutzung gewährleistet wird (siehe Pflanzschema). Die Beseitigung nichtheimischer Strauch- und Baumarten auf der Maßnahmenfläche (hier: Pappelaufwuchs) vor Pflanzung der Sträucher ist zulässig. Die Umsetzung der Pflanzung hat zu einem geeigneten Pflanzzeitpunkt im Frühjahr oder Herbst zu erfolgen, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 15 der Stadt Bützow.

Verbindliche Pflanzliste zu M1:

Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

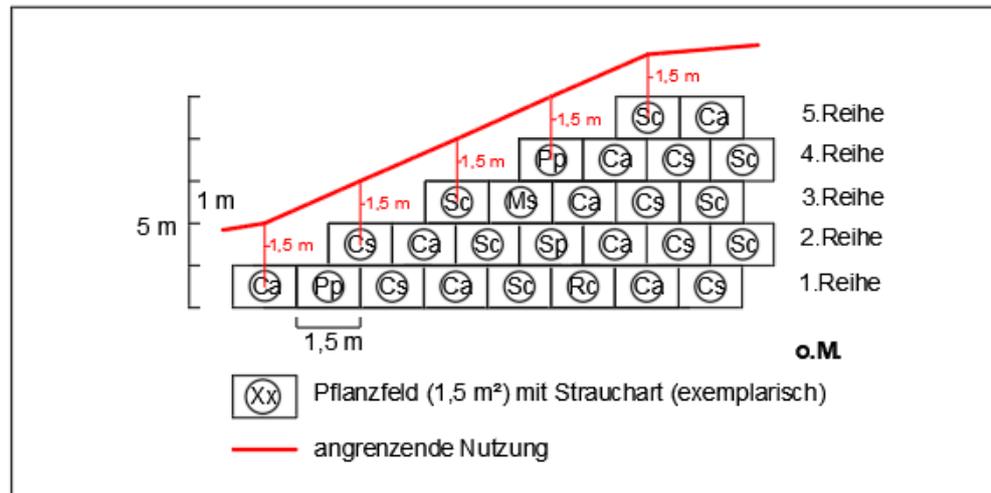


Abb. 20: Pflanzschema zu M1 und P4

Erläuterung: Die Pflanzmaßnahme M1 soll auf 369 m² Pflanzfläche in direkter räumlicher Nähe die entfallende Lebensraumfunktion durch die anteilig geplante Beseitigung des nach § 20 NatSchAG MV gesetzlich geschützten Feuchtgebüsches (siehe Kapitel 1.2 im Abschnitt Gesetzlich geschützte Biotope) ausgleichen. Die Eingriffsfläche beim geschützten Biotop beträgt 289 m² Fläche. Damit ist die Ausgleichspflanzung 80 m² größer. Gegenüber dem Eingriffsbiotop, hauptsächlich aus Korb-Weide bestehend, kann zudem eine heterogene Artenzusammensetzung der Gehölze gewährleistet werden. Aufgrund des naturschutzfachlichen Wertes der Maßnahme und der Vorgabe Eingriffe in geschützte Biotope möglichst räumlich funktional auszugleichen, ist hierbei die Vorgabe einer Mindestgröße der Maßnahme von 1.000 m² unbeachtlich. Zumal das Eingriffsbiotop, am Siedlungsrand stehend, diese Mindestgröße ebenfalls nicht erreicht. Bei der Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes nach Methodik der HzE 2018 (Stand 2019) sind jedoch zwei Malusse zu verwenden. Ein Leistungsfaktor von 0,5 aufgrund der Siedlungsnähe und für 233 m² von 369 m² Pflanzfläche ist statt eines Kompensationswertes von 2,5 nur ein Kompensationswert von 1,5 anzusetzen, da die Pflanzung hier nicht auf einem geringwertigen Biotop (Wertstufe 1), sondern auf Biotopen der Wertstufe 2 erfolgt (GFD, RHK). Das sich ergebende Kompensationsdefizit ausschließlich aus Berechnung des Eingriffes in das geschützte Biotop und der Strauchpflanzung als Kompensationsmaßnahme gegenübergestellt, soll durch eine gesonderte Pflanzung getilgt werden.

Nachfolgende Tabelle stellt die anrechenbaren kompensationsmindernden Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen sowie ihre Flächengrößen, inklusive ihres Kompensationswertes und ggf. Leistungsfaktors, zusammen:

Tabelle 18 Berechnung der kompensationsmindernden Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	KFÄ in m ²
Kompensationsminderung				
M3: Anlage von großflächigen Dachbegrünungen	4.861	0,5	-	2.431
Kompensationsmaßnahmen				
M1: Strauchpflanzung am Siedlungsrand	233	1,5	0,75	262

M1: Strauchpflanzung am Siedlungsrand	136	2,5	0,75	255
Gesamt				2.948

Im vorläufigen Zwischenstand steht dem rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf in Höhe von 24.992 EFÄ [m²] eine Kompensationsminderung in Höhe von 2.948 KFÄ [m²] gegenüber. Der Anteil der Strauchpflanzung (Maßnahme M1) beträgt dabei 517 KFÄ [m²].

Das verbleibende Kompensationsdefizit im Wert von 22.044 KFÄ [m²] soll über ein geeignetes Ökokonto in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und über weitere Ausgleichspflanzung in der Warnowiederung kompensiert werden. Selbige sind vor Satzungsbeschluss zu sichern/zu reservieren. Das verbleibende Kompensationsdefizit zum Ausgleich des Eingriffes in das geschützte Feuchtgebüsch beträgt 1.069 KFÄ [m²].

Die weiteren Ausführungen zur Kompensation werden im laufenden Verfahren ergänzt.

Abbuchung vom Ökokonto: *Wird im laufenden Verfahren ergänzt!*

4 **Zusätzliche Angaben**

4.1 **Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen**

Bei Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen sind keine erheblichen Schwierigkeiten aufgetreten. Zur Schließung von Kenntnislücken wurden ergänzende Begutachtungen einzelner Artengruppen beauftragt.

Es sind keine immissionsrelevanten Betriebe im Umfeld der Planung bekannt, die eine spezifische Abfrage von umweltrelevanten Informationen erfordert hätten (siehe Kapitel 2.1.11).

4.2 **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Überwachung obliegt der Stadt Bützow, die sich selbst verwaltet.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Durch das Monitoring bestehen daher keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit der zugrundeliegenden Planung und es besteht kein Rechtsanspruch Dritter am Monitoring und auf Folgemaßnahmen.

Zentraler Ansatzpunkt des Monitorings ist, festzustellen, ob nicht vorhersehbare Umweltauswirkungen, die auf zukünftigen Planungen oder Kenntnislücken beruhen (Vgl. Kapitel 4.1), eintreten. Bei im Rahmen des Monitorings festgestellten, erheblichen Umweltauswirkungen kann sich im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 BauGB die Erforderlichkeit ergeben, eine Änderung der Planung vorzunehmen.

Teil des Monitorings nach § 4c BauGB ist auch die Überwachung von Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und sonstigen (Pflanz-)Maßnahmen. Es besteht eine allgemeine Überwachungspflicht und Mitwirkungspflicht (Hinweispflicht) der zuständi-

gen Naturschutzbehörde als Ordnungs- und Auskunftsbehörde sowie der anderweitigen Fachbehörden hinsichtlich der anderweitigen umweltbezogenen Belange.

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht der allgemeine Bedarf zur Überwachung der Pflanzmaßnahmen hinsichtlich Anwuchserfolges sowie eine fachgerechte Betreuung (Ökologische Baubegleitung) bei Anwendung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (vorläufige Fassung)

Mit der Aufstellung 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ der Stadt Bützow sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für allgemeine Wohngebiete geschaffen werden. Dem Bebauungsplan liegt dabei ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches mit Überplanung im Änderungsbereich und der Hinzunahme der Flächen im Ergänzungsbereich ein innovatives, weitgehend verkehrsfreies Wohnquartier mit E-Mobilitäts- und Sharingangeboten, in landschaftsverträglicher Anbindung an die Warnowniederung.

Bedarfsgerecht werden in den allgemeinen Wohngebieten WA1-7 dazu Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3-0,5 festgesetzt. Ortsbildgestaltend werden Festsetzungen zur zwei-viergeschossigen Bauweise in Kombination mit Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) M-V und einer festgesetzten Geschossflächenzahl getroffen. Gegenüber dem Ursprungs-B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ wird ein zusätzlicher Eingriff im Ergänzungsbereich ermöglicht, der potenzielle Beeinträchtigungen in den Schutzgütern hervorruft.

Zur Umsetzung der Planung wird die partielle Beseitigung eines nach § 20 NatSchAG M-V **gesetzlich geschützten Biotopes** auf einer Fläche von 289 m² notwendig. Es handelt sich hierbei um ein Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN – 6.5.1). Funktional soll der Ausgleich hierfür bereits innerhalb des Plangebietes im Ergänzungsbereich auf 369 m² Fläche erfolgen. Da entsprechend der im Bundesland MV. zu verwendenden Methodik Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018, Stand 2019) das berechnete Kompensationsdefizit noch nicht vollständig getilgt ist, soll der restliche Ausgleich auf geeigneter Fläche im Planungsumfeld erfolgen. *Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

Weiterhin werden im Bebauungsplan insgesamt 8 gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V **geschützte Bäume** zur Fällung gekennzeichnet und unterliegen mit Umsetzung der Planung einem Eingriff. Für 5 entfallene, nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind 6 Bäume zur Kompensation zu pflanzen. Zum Teil kann der Ausgleich im Plangebiet erfolgen. *Im laufenden Verfahren werden die restlichen Pflanzstandorte gesichert.* Für 3 nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume sind 9 Bäume zur Kompensation zu pflanzen. Der Ausgleich kann durch die Pflanzfestsetzung P6 vollständig innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Durch Umsetzung der Planung werden **keine Schutzgebiete** berührt bzw. beeinträchtigt.

Mit der angestrebten Planung ergeben sich geringe bis mittlere Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden und Fläche**. Vor allem im Änderungsbereich wird dabei auf bereits stark überprägte Böden zugegriffen. Im Ergänzungsbereich erfolgt kleinflächig der Zugriff auf weniger stark überprägte Böden. Beim **Schutzgut Wasser** ist eine Beeinträchtigung durch Planung im Bereich der **Oberflächengewässer** sicher auszuschließen, da Risikofaktoren, für die im Ergänzungsbereich befindlichen Gräben abzuleiten sind. Beim Teilbereich des **Grundwassers** besteht eine Sensibilität des Schutzgutes durch einen im Plangebiet unbedeckten Grundwasserleiter und zusätzlich durch die Lage innerhalb der Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“. Anhaltspunkte durch eine Beeinträchtigung des Teilschutzgutes

durch Umsetzung der Planung ergeben sich jedoch bei Einhaltung der Vorhaben des Wasserschutzgebietes nicht.

Durch die mit der Planung einhergehende Flächeninanspruchnahme ist von nur geringen und partiell mittleren Funktionsverlusten im Bereich der Schutzgüter **Flora und Fauna** sowie der **Biodiversität** auszugehen. Floristisch werden überwiegend artenarme Flächen durch Umsetzung der Planung beansprucht. Im Änderungsbereich ergibt sich durch die Aufstellung des B-Planes kein wesentlicher Unterschied gegenüber dem Ursprungs-B-Plan, für den bereits Planungsrecht und damit die Möglichkeit zur Bebauung besteht. Faunistisch bestehen Vorkommen störungstoleranter Brutvogelarten, einiger Reptilienarten sowie von Amphibien, die durch geeignete Maßnahmen geschützt werden können und nach Umsetzung der Planung im Plangebiet selbst oder im näheren Planungsumfeld Lebensräume finden.

Das Schutzgut **Landschaft – Landschaftsbild** wird durch Umsetzung der Planung, gemessen an der Vorbelastung in geringem Maße und nicht erheblich beeinträchtigt. Landschaftsbildprägende Strukturen werden nicht überplant. Das Ortsbild profitiert von der Umsetzung der Planung und die Warnowniederung wird als Landschaftsraum besser erlebbar.

Das Schutzgut **Mensch** wird durch Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit.

Beim **Schutzgut Klima / Luft** sind lokal keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien bestehen Potenziale. Im Plangebiet, die im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt werden können.

Im Bereich des Schutzgutes **Kultur- und Sachgüter** ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen. Es sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale sowie sonstig geschützte Sachzuhänge zusammen. Durch die angestrebte Nutzung ergeben sich **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Wirkungsgefüge der Schutzgüter lassen sich jedoch nicht ableiten. Im Zusammenhang mit weiteren potenziellen Planungen in der Gemeinde oder Nachbargemeinden lassen sich keine erheblichen **Kumulationswirkungen** ableiten.

Die Belange der **Abfall- und Abwasserversorgung** werden bei vorliegender Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erheblich beeinträchtigt.

Hinsichtlich der **Vorbeugung von Unfällen und Katastrophen** ergeben sich im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine zu beachtenden Erfordernisse. Nach derzeitiger Daten- und Kenntnislage ergeben sich keine Handlungserfordernisse für **Extremhochwasserereignisse**. Die Stadt Bützow besitzt am Standort für die Gemeinde eine Überwachungspflicht hinsichtlich unvorhergesehener, nachteiliger Umweltauswirkungen und die jeweiligen Fachbehörden können hier entsprechend ihrer Mitwirkungspflicht Hinweise zu beachtenden Umweltbelangen geben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung verträglich mit den Belangen von Natur- und Umweltschutz.

Es ergibt sich zudem ein rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf in Höhe von 24.992 EFÄ [m²] für die Planung, welchem eine Kompensationsminderung in Höhe von 2.431 KFÄ [m²] gegenübersteht. Durch die weiteren Kompensationsmaßnahmen werden 517 KFÄ [m²] dem Eingriff gegenübergestellt. *Im derzeitigen Kenntnisstand verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 22.044 KFÄ [m²], für das im laufenden Verfahren eine Kompensation gesichert wird.*

4.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Literaturquellen:

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2024): FFH Bericht 2019. Vollständige Berichtsdaten. Tierarten. Pflanzenarten. Lebensraumtypen. < <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2019> >, letzter Abruf 22.10.2024

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (2019): Fachinformationssystem des Bundesamtes für Naturschutz zur FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP-Info <https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, letzter Abruf: 02.10.2024

GASSNER; WINKELBRANDT; BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Heidelberg.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019): ARTEN DER ANHÄNGE II, IV UND V DER FFH-RICHTLINIE - <[HTTPS://WWW.LUNG.MV-REGIERUNG.DE/INSITE/CMS/UMWELT/NATUR/ARTENSCHUTZ/AS_FFH_ARTEN.HTM](https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm)>, 22.10.2024

LAUN - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007) Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg Rostock. 1. Fortschreibung. Güstrow.

LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.) (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe Heft 3/1999. Güstrow.

LUNG (2024): GeoPortal.MV (GAIA). Im Internet unter: <https://www.geoportal-mv.de/portal/> letzter Abruf 12.11.2024

LUNG (2024): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Im Internet unter: [e. letzter Abruf 2.11.2022](#)

MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG (2005) LEP M-V (Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern). Schwerin.

MLU MV – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (HRSG.) (2019): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 2018, Stand 2019. Schwerin.

TRAUTNER (2020): Artenschutz. Rechtliche Pflichten, fachliche Konzepte, Umsetzung in der Praxis. Vollständige Berichtsdaten. Tierarten. Pflanzenarten. Stuttgart (Hohenheim)

VOEKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Matzlow-Garwitz

ZENTRALSTELLE FÜR DIE FLORISTISCHE KARTIERUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (2024): Flora-MV. Floristische Datenbank Mecklenburg-Vorpommern < <https://www2.flora-mv.de/>>, letzter Abruf 22.06.2024

Pläne

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Bützow (2022)

WAGNER PLANUNGSGESELLSCHAFT (2024) – Biotoptypenplan zur 1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ der Stadt Bützow (Stand Vorentwurf)

WAGNER PLANUNGSGESELLSCHAFT (2024) – Biotoptypenplan – Funktionsbeeinträchtigung zur 1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ der Stadt Bützow (Stand Vorentwurf)

Gutachten

INSTITUT BIOTA (12/2023): Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ in Bützow. Kartierbericht. Bützow

ADLER LABOR GMBH (10/2020): Geotechnischer Bericht – Nr. N 219/19. Bützow

WAGNER PLANUNGSGESELLSCHAFT (2024): Artenschutzfachbeitrag (AFB) zur 1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 15 „Wohnen Andreassteig“ der Stadt Bützow. Rostock