

STADT BÜTZOW



© GeoBasis-DE/M-V 2017

Bebauungsplan Nr. 16 "Warnowweg Nord"

nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung

September 2017

Kursive Textteile stellen die Ergänzungen/Änderungen dar, die sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergeben haben.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Bützow „Warnowweg Nord“ für das Gebiet der Gemarkung Bützow, Flur 23, Flurstücke 44 bis 51, 52/2, 53/2, 54/2 und teilweise die Flurstücke *1/25*, 29/2 und 27

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen	3
1.2.	Verfahren / Planungsgrundlagen	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Planungsziel/ Standortwahl	4
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	5
6.	Planinhalt	6
6.1.	Art der baulichen Nutzung	6
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4.	Örtliche Bauvorschrift	8
6.5.	Verkehrerschließung/Stellplätze	8
6.6.	Technische Ver- und Entsorgung	8
6.7.	Grünflächen	9
6.8.	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	9
7.	Umweltbelange	10
7.1.	Einleitung	10
7.2.	Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete	10
7.3.	Bestandsbeschreibung Naturraum	11
7.4.	Wasserrahmenrichtlinie / Hochwasser	13
7.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	13
7.6.	Sonstiges	14
8.	Artenschutz	15
8.1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	15
9.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	20
9.1.	Auswirkungen	20
9.2.	Einwirkungen	20
10.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	22
11.	Nachrichtliche Übernahmen	22
12.	Städtebauliche Daten	22
13.	Hinweise	22

Anlagen:

1. Geotechnischer Bericht zur Vorerkundung und Gründungsempfehlungen von H.S.W. Ingenieurbüro, Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH Rostock – März 2017
2. Schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros für Lärmschutz und Umwelt Dr. Degenkolb, Rostock - März 2017

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), *zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*,
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), *zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*,
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom April 2006 (GVOBl. M-V S. 102, *zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)*),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, *zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)*,
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch *Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)*.

1.2. Verfahren / Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Bützow haben auf ihrer Sitzung vom 12.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet „Warnowweg Nord“ gefasst.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um gärtnerisch genutzte Grundstücke zwischen bestehender Wohnbebauung, die dem Innenbereich zu zurechnen sind und die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 15.000 m² groß.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 7.2. Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 7.2. Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Da das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert wurde, wird gemäß § 245c Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 16 für den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung nach dem vor dem 13.05.2017 geltenden BauGB abgeschlossen, weil der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss auf der Stadtvertretersitzung am 08.05.2017 gefasst wurden.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte, die durch die Stadt Bützow bereitgestellt wurde. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäudebestand, Straßen und Wege nach.

Der Bebauungsplan Nr. 16 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Bützow, Flur 23, Flurstücke 44 bis 51, 52/2, 53/2, 54/2 und teilweise die Flurstücke 1/25, 29/2 und 27.

Das Plangebiet wird im Norden durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau am Leninring, im Süden von der bestehenden Wohnbebauung Warnowweg, im Westen von dem Warnowweg (Kreisstraße 6) und im Osten von der Gartenanlage begrenzt. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen ehemalige Gartenflächen, den Radweg (hinter der Bebauung am Warnowweg) und Grünflächen entlang des Warnowweges.

Eigentümer der Flächen ist die Stadt Bützow.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3. Planungsziel/ Standortwahl

Es wurden im Vorfeld verschiedene Entwicklungsstandorte in der Stadt Bützow für den Wohnungsbau geprüft. Dies erfolgte 2016 in Abstimmung mit den Fachämtern des Landkreises Rostock. Mit der Umnutzung der Gartenanlage zwischen ForsthoF und dem mehrgeschossigen Wohnungsbau am Leninring kann ein innerstädtischer Standort an der Kreisstraße (Warnowweg) städtebaulich sinnvoll für den Wohnungsbau erschlossen werden. Der Standort wurde seitens der Fachämter des Landkreises Rostock für eine Bebauung unter Berücksichtigung der naturschutz- und wasserrechtlichen Hinweise als geeignet eingeschätzt.

Die Gärten werden nur noch zum Teil genutzt, so dass dieser Bereich städtebaulich aufgewertet werden kann. Verbunden damit ist der generelle Rückbau der Gartennutzung in Richtung Warnow, so dass ein besserer Schutz des SPA „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ sowie des FFH-Gebietes „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ erreicht wird.

Mit dem geplanten Standort am Warnowweg entsteht ein kleines Wohngebiet, das zwischen der eingeschossigen Bebauung und der viergeschossigen Bebauung am Leninring vermitteln kann.

Die bestehende Radwegverbindung ist bei der Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** (RREP MMR) gilt seit August 2011. Danach liegt Bützow in einem Tourismusentwicklungsraum, einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege und durch die Lage an der Warnow in einem Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Die Stadt Bützow ist als Grundzentrum eingestuft. Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Der Innenentwicklung ist durch Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang einzuräumen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 16 berücksichtigt die Konzentration der Siedlungsentwicklung im Innenstadtbereich und entspricht den Zielsetzungen des RREP MMR. Der geplante Standort ergänzt die Bebauung am Warnowweg zwischen bestehenden Wohngebieten.

Gemäß Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 15.06.2017/19.10.2016 wird die Nachnutzung des innerstädtischen Areals als Wohnstandort befürwortet. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bützow ist das Plangebiet als Kleingartenanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 16 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den geänderten Teilbereich dann die Darstellung als Wohnbaufläche.

5. Bestand

Auf den Flächen befinden sich Gärten mit Gärtenhäusern, Obstbaumbestand, unbefestigten Wegen und Zäunen, die zum Teil bereits beräumt wurden. Es erfolgt eine totale Beräumung der Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Zugänge zu den Gärten erfolgen über die Rasenfläche entlang des Warnowweges bzw. von dem unbefestigten Weg (Radweg) im Osten.

Straßenbegleitend (Warnowweg) ist eine Rasenfläche vorhanden, die regelmäßig gemäht wird.

Das Gelände fällt vom Warnowweg leicht nach Süden bis Südosten.

Für die Vorplanung wurde durch das H.S.W. Ingenieurbüro aus Rostock im März 2017 eine Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Rahmen von 4 Kleinrammbohrungen bis zu einer Tiefe von 7,20 m vorgenommen. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt in Richtung Südosten im Bereich des Niedermooses, wodurch weitere Erkundungen erforderlich werden. Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Sondierungen bei 0,85 bis 2,00 m un-

ter der Geländeoberkante angetroffen. Für die zum Warnowweg orientierten Grundstücke sind Flachgründungen möglich. Auf den sich nach Südosten anschließenden Flächen sind Tiefgründungen erforderlich - Pfähle von mindestens 8,00 m Länge.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow – Rostock“ und teilweise in der Schutzzone II.

Das östliche Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Warnowniederung zwischen Raden und der Hansestadt Rostock“ (ÜSG WarnowVO). Die Bereiche östlich des Radweges liegen im Risikogebiet der HW-Risikomanagementpläne. Gemäß Schreiben des Umweltamtes SG Wasser und Boden des Landkreises Rostock vom 03.06.2016 ist die Ausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. Die Erteilung einer Ausnahme ist möglich, wenn nicht über die HW-100 Linie hinaus geplant wird. Diese Linie führt östlich des Radweges entlang. *Die Ausnahme wurde mit Schreiben der unteren Wasserbehörde vom 15.08.2017 erteilt.*

Der B-Plan betrifft direkt kein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer. Bei oberirdischer Geländeentwässerung in die Vorflut – hier Gewässer 6 Warnow / I+H – ist der Wasserkörper WAMU-0200 evtl. WAMU-0100 betroffen.

Entlang des Warnowweges führen unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich eine Niederdruckgasleitung der HanseWerk AG und eine Kabel-/Rohranlage der Telekom Deutschland GmbH entlang, die zu erhalten sind. Im Geltungsbereich verläuft entlang des Warnowweges über die Flurstücke 1/25 und 44 – 47 eine Trinkwasserleitung DN 150 des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg, die einschließlich Schutzstreifen zu sichern ist.

Im Südwesten grenzt die ein- und zweigeschossige Bebauung am Warnowweg mit Einzel- und Doppelhäusern an. Im Norden schließt sich die viergeschossige Bebauung am Leninring an.

Südlich der geplanten Zufahrt befinden sich Straßenbäume, die erhalten bleiben und außerhalb des Geltungsbereiches stehen. Entlang des Warnowweges führt auf der Ostseite der straßenbegleitende Fahrradweg entlang.

Nach Südosten in Richtung SPA-Gebiet sind weitere Kleingärten vorhanden, die zurückgebaut werden sollen. Das **SPA DE 2137-401** "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz" liegt ca. 100 m südöstlich, das NATURA-2000-Gebiet - **FFH DE 2138-302** "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" ca. 60 m südlich des Plangebietes.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 13.06.2017 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, vom 19.06.2017 sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Bodenwertzahlen liegen in diesem Bereich von Bützow für Acker bei 42 und für Grünland bei 36.

6. Planinhalt

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisung legt fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Da der Standort für den Wohnungsbau erschlossen werden soll, wird die Art der baulichen Nutzung daher als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert.

Um den Vorrang der Wohnbebauung nicht zu gefährden, werden flächenintensive, gemäß § 4 Abs. 3 im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ausgeschlossen. Dazu gehören sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Der Ausschluss der o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der Eigenart des Gebietes als Wohngebiet.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird entscheidend Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen, da hierdurch bestimmt wird, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden, um eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen zu gewährleisten und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Entwicklung des Ortsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21a BauNVO geregelt und wird im Bebauungsplan über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert:

- ▶ Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf
- ▶ Zahl der Vollgeschosse

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belange der Erneuerung und Fortentwicklung des Standortes ist die Grundflächenzahl für die Baufelder mit 0,4 festgesetzt worden. Mit der Festsetzung dieser Grundflächenzahl kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es schließt sich an die bestehende eingeschossige Bebauung im Südwesten eine mögliche zweigeschossige Bebauung beidseitig der neuen Straße an. Danach ist in Richtung der Bebauung am Leninring (Bestand viergeschossig) eine maximale Dreigeschossigkeit möglich. Für die Bebauung östlich der Erschließungsstraße in Richtung SPA- und FFH – Gebiet ist eine max. Eingeschossigkeit zulässig. Somit wird der Übergangsbereich in den Naturraum abgestuft.

Unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes (benachbartes Überschwemmungsgebiet) werden Untergeschosse *und auch Nichtvollgeschosse* sowie Keller *unterhalb der Geländeoberfläche* im Plangebiet ausgeschlossen

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Baufeldern die offene Bauweise festgesetzt worden, so dass die Länge der Gebäude max. 50,00 m beträgt. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Baufeldern durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Landesbauordnung. Zu den öffentlichen Straßen wird die Baugrenze in einem Abstand von 2,00 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird das Baufeld auf eine Tiefe von 15,00 m begrenzt.

Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebengebäuden wird zwischen dem Warnowweg und der straßenseitigen Baugrenze ausgeschlossen, ebenfalls entlang der neuen Erschließungsstraße.

Zur Sicherung der auf dem Flurstück 1/25 verlaufenden Trinkwasserleitung DN 150 AZ werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Warnowweg) Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung des Schutzes der Trinkwasserleitung einschließlich beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 1,50 m sind Einfriedungen zum Warnowweg zulässig.

6.4. Örtliche Bauvorschrift

Begründung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Standort besser in das Landschaftsbild in Richtung Warnowniederung (FFH- und SPA – Gebiet) einfügen.

Dach

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen bestimmen. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um eine Blendwirkung für die angrenzenden FFH- und SPA – Gebiete zu vermeiden, werden glänzende und reflektierende Dacheindeckungen ausgeschlossen.

Einfriedungen

Die neuen Grundstücksgrenzen führen nahe des Radweges entlang. Um eine massive Begrenzung der Grundstücke zum Warnowweg zu vermeiden, werden hier nur max. 1,20 m hohe Einfriedungen zugelassen. Im Zufahrtbereich der Erschließungsstraße vom Warnowweg sind nur max. 0,80 m hohe Einfriedungen zulässig, um die Sichtbereiche zu sichern.

6.5. Verkehrserschließung/Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über eine öffentliche Straße vom Warnowweg, die Richtung Norden in einem Wendehammer endet. Die Planstraße in das Plangebiet ist verkehrsberuhigt auszubilden. *Für die Erschließung ist zwischen dem Erschließungsträger sowie dem Verband und der EURAWASSER Nord GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.*

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken herzurichten.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind frühzeitig im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung *DN 150 AZ* des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg sichergestellt werden, *die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang des Warnowweges verläuft.*

Es besteht zur Löschwasserversorgung eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bützow sowie dem WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg und der EURAWASSER Nord GmbH. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind zwei Löschwasserhydranten in der Kategorie Fb vorhanden. Löschwasser kann mit 48 m² über die vorhandene Trinkwasserleitung für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG gesichert werden.

Wärmeversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Netz der HanseWerk AG sowie an das Fernwärmenetz der Bützower Wärme GmbH ist möglich. *Ölheizungen sind nicht zulässig. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sind gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.*

Fernmelde- und Kabelfernsehversorgung

Eine Erschließung des Gebietes durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist möglich. *Eine Ausbauentcheidung erfolgt nach internen Wirtschaftskriterien. Zur Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan beizufügen.* Die Trassen für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom GmbH mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist *dem Schmutzwassersammler DN 200 Stz des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg in Höhe Leninplatz/Am Karpfenteich zuzuleiten. Falls die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes erforderlich wird, ist der Standort so zu wählen, dass es zu keinen Geruchs- und Geräuschbelästigungen kommt. Dies gilt auch für Druckunterbrecherschächte.*

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen soll in das Regenwassernetz im Warnowweg eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. zu versickern. *Da eine Versickerung nur in geringem Umfang erfolgen kann, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob eine Einleitung in das südöstliche Gewässer erfolgen muss (Vorflut Gewässer 6 Warnow / I+H). Dazu ist eine Abstimmung mit dem WBV „Warnow-Beke“ erforderlich.*

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Rostock.

Der Abfall wird gesondert nach Müll, kompostierbarem Abfall und Abfall für die Wertstofftonnen gesammelt. Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer abzufahren.

6.7. Grünflächen

Die Grünfläche dient der Abschirmung zum Wohnblock im Norden und der Offenhaltung einer nicht eingezäunten Verbindung aus der Warnowniederung in Richtung Karpfenteich. Die Fläche ist als Rasenfläche mit mind. 10 Laubbäumen anzulegen. Es erfolgt die Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen. Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine Strauchpflanzung als Abschirmung zur Warnowniederung (FFH- und SPA – Gebiete) festgesetzt.

6.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Beidseitig der Trinkwasserleitung DN 15 AZ ist ein jeweils 1,50 m Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen/Gehölzen frei zu halten. Die Anfahrbarkeit der Leitung ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Die Leitung einschließlich Schutzstreifen wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg gesichert.

Im Bereich der Erschließungsstraße wird für die querende Niederdruckgasleitung ein Leitungsrecht zugunsten der HanseWerk AG festgesetzt, für die querende Kabel-/Rohranlage ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.

7. Umweltbelange

7.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13a BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen zur Vermeidung / Minimierung und das Landschaftsbild.

7.2. Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei ist der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete und die Rechtskraft der Bebauungspläne sowie die kumulative Wirkung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Das NATURA-2000-Gebiet - **SPA DE 2137-401** "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz" umfasst eine Fläche von 10.816 ha und liegt in mind. 100m Entfernung zum B-Plangebiet.

„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, durchziehenden und rastenden Zielarten werden im Rahmen der internationalen Verpflichtungen alle Anstrengungen zum Erhalt und zur Sicherung der Brut-, Rast und Nahrungsgebiete unternommen.“

Relevante Arten des angrenzenden Grünlandes sind entsprechend Managementplanung (Karte 2c Habitats relevanter Vogelarten) Bekassine, Wachtelkönig, Weißstorch, Neuntöter, weiter entfernt in der Warnowschleife auch Kranich

- Die Bebauung der genutzten Gartenfläche der zurückzubauenden Anlage liegt in ca. 22m Entfernung und wird bis an die Grenze des B-Plangebietes zurückgenommen. Damit erhöht sich die Entfernung zwischen Bebauung und SPA-Gebiet um ca. 60m auf mind. 100m.

Mit der Rücknahme der Bebauung / intensiven Nutzung wird den Schutzzieleen entsprochen und es ist keine Beeinträchtigung einzustellen und keine Vorprüfung vorzusehen.

Weiterhin ist zwischen B-Plan und SPA- Gebiet eine abschirmende Heckenpflanzung vorgesehen. Diese zusätzliche Abpflanzung dient ebenfalls der Verbesserung der Abschirmung.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen

Das NATURA-2000-Gebiet - **FFH DE 2138-302** "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" umfasst eine Fläche von 6.479 ha liegt in mind. 60m Entfernung hinter den Bootshäusern an der Warnow.

- Die Bebauung der genutzten Gartenfläche der zurückzubauenden Anlage liegt in ca. 48m Entfernung und wird bis an die Grenze des B-Plangebietes zurückgenommen. Damit erhöht sich die Entfernung zwischen Bebauung und FFH-Gebiet um ca. 10m auf mind. 60m.

Das FFH-Gebiet umfasst das vermoorte Urstromtal der Warnow, inklusive kleiner Zuflüsse. In diesem reich strukturierten Talmoorkomplex liegen Gewässer, Röhrichte, Wälder, Grünländer,

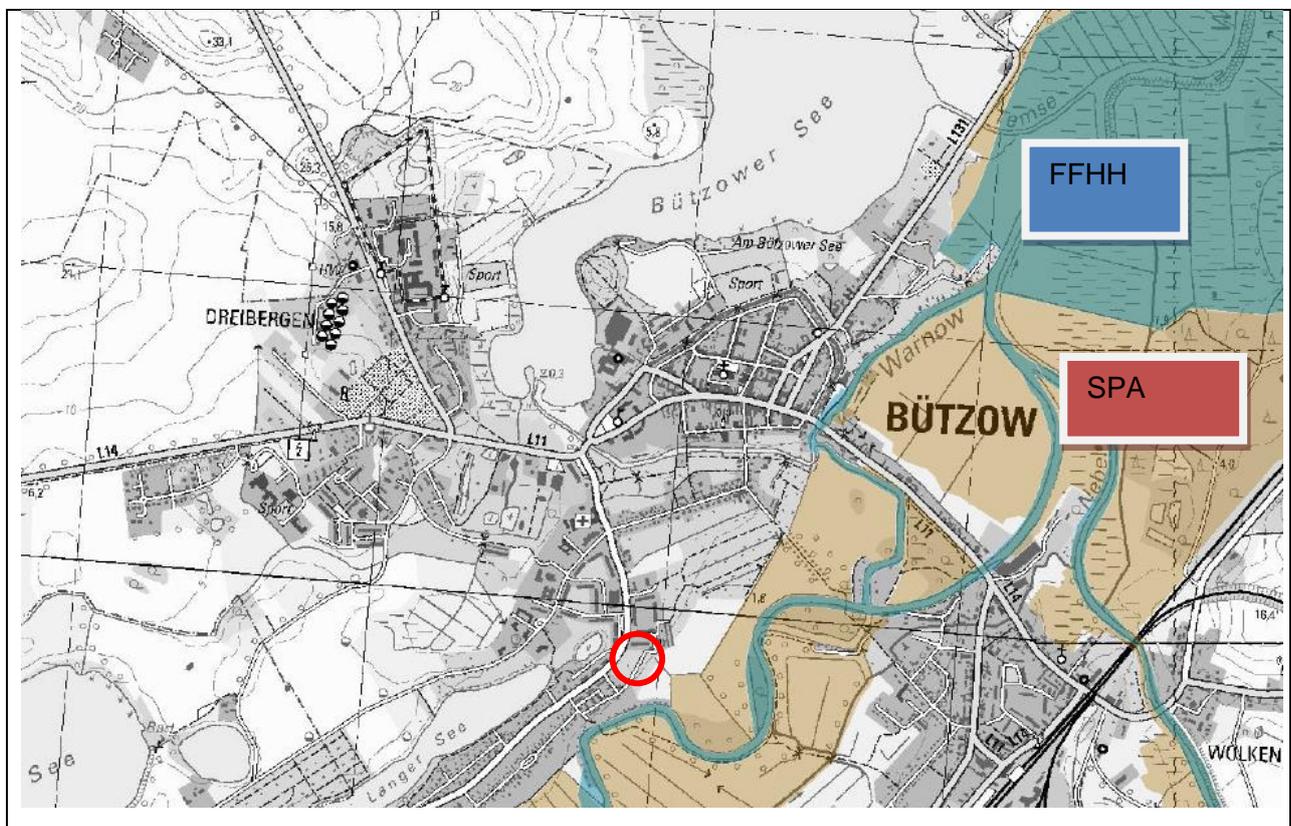
Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore, die eine Vielzahl wertvoller Arten beheimaten. Das FFH-Gebiet erstreckt sich entlang der Fließstrecke der Warnow und führt vom Barniner See bis zur Eisenbahnbrücke Rostock - Stralsund bei Brinckmansdorf. Erhaltungsziel sind der Erhalt und die teilweise Entwicklung einer Fließgewässerlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- und Wald- LRT sowie einer großen Zahl von FFH- Arten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

- Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung, vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität aber gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des B-Planes) werden nicht beeinträchtigt, da der Uferbereich erhalten bleibt und abschirmende Pflanzungen vorgesehen sind.

Mit der Rücknahme der Bebauung / intensiven Nutzung wird den Schutzziele entsprochen und es ist keine Beeinträchtigung einzustellen und keine Vorprüfung vorzusehen.

Weiterhin ist zwischen B-Plan und FFH/SPA- Gebiet eine abschirmende Heckenpflanzung vorgesehen. Diese zusätzliche Abpflanzung dient ebenfalls der Verbesserung der Abschirmung.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.



Auszug Natura 200 Schutzgebiete www.umweltkarten.mv-regierung.de

7.3. Bestandsbeschreibung Naturraum

Beim B-Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Kleingartenkomplex mit angrenzender Bebauung. Der Gebäudebestand wird gegenwärtig abgebrochen und die Fläche beräumt.

Der Standort befindet sich am Rand der Altstadt von Bützow, am Warnowtal. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Wohnblöcke
- im Osten durch die Warnowniederung, (Gärten, Grünland Gehölzinsel, Bootshäuser)
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Westen durch die Kreisstraße.

Das Plangebiet ist ein im Bestand bebauter Kleingartenbereich, der nach der Kündigung der Pachtverhältnisse dann keiner Nutzung mehr unterliegt.

Relevanter nach §18 NatSchAG MV geschützter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Nationale Schutzgebiete / Schutzobjekte

LSG "Rühner See und Rühner Laden" L 51 - ca. 1.200m westlich

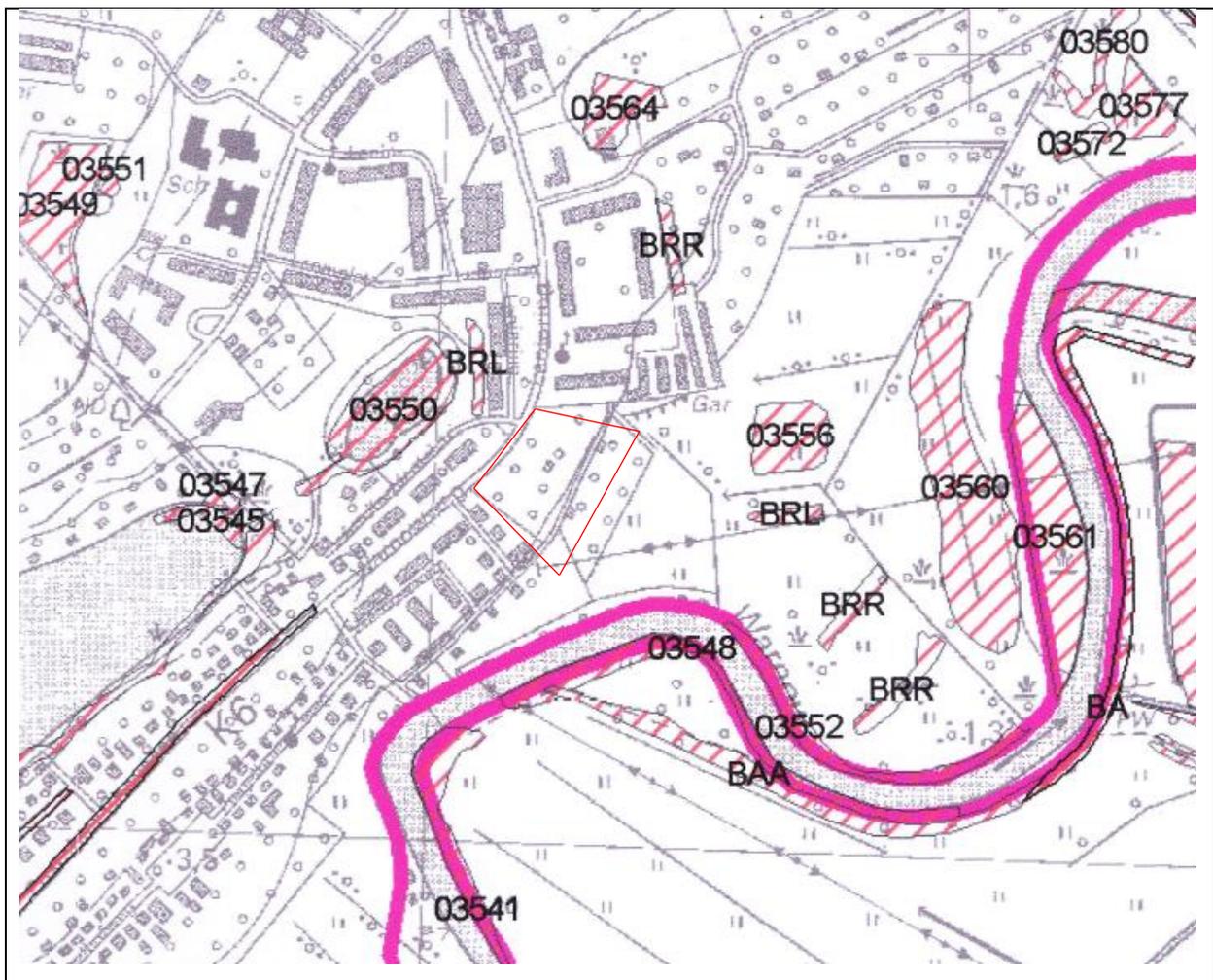
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Als geschützte Biotop im 50m Wirkradius des B-Plangebietes sind eingetragen:

- keine

Als geschützte Biotop im 200m Wirkradius des B-Plangebietes sind eingetragen:

- Westlich GUE03550 permanentes Kleingewässer; Gehölz; Erle; Weide Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. Hinter Straßen und Bebauung
- Östlich GUE03556 Feuchtwiese Warnowwiese östl. Lenirring a. W-Ufer d. Warnow Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe; Verlandungsbereiche stehender Gewässer; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen, Biotopbogen 0405-244B4008
- Südlich GUE03548 / 03552 Biotopname: Fluss; Gehölz; Erle Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder



Auszug Landschaftsplan Karte 8 Geschützte Biotop und FFH-Lebensraumtypen

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

7.4. Wasserrahmenrichtlinie / Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt im Umgebungsbereich der nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Warnow. Das Verschlechterungsverbot nach WRRL ist einzuhalten.

Die aktuelle Planung trägt zu keiner weiteren Verschlechterung des Uferbereiches und der Ufervegetation bei:

Der B-Plan betrifft direkt kein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer. Bei oberirdischer Geländeentwässerung in die Vorflut – hier Gewässer 6 Warnow / I+H – ist der Wasserkörper WAMU-0200 evtl. WAMU-0100 betroffen (Stellungnahme StALU Mittleres Mecklenburg vom 17.07.2017).

In der Erschließungsplanung ist bei oberirdischer Ableitung ein Havarieschutz (z.B. Sandfang / Ölabscheider) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu prüfen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwassersammler DN 200 Stz des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg geordnet abgeleitet. Die Belange der WRRL sind mit der zentralen Aufbereitung berücksichtigt.

Das Wegeflurstück / der Radweg liegen bereits innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ und damit im Risikogebiet des HW – Risikomanagementplanes

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von Baugebieten untersagt.

Eine Ausnahme ist möglich, wenn sich bei der Flächenausweisung an der HW-100 Linie der Warnow orientiert wird.

Die HW-100 Linie verläuft östlich des Wegeflurstückes/Radweg und stellt damit die Grenze für die östliche Ausdehnung des Bebauungsplangebietes dar. Im Plan ist die Hochwasserlinie dargestellt.

Gemäß Wasserrechtlicher Erlaubnis wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock mit Schreiben vom 15.08.2017 die Ausnahme für das Allgemeine Wohngebiet erteilt. Danach ist die Bebauung nur außerhalb der HW-100 Linie zulässig und eine Überflutungshöhe von mindesten 1,67 m ü HN zu beachten.

7.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Standortwahl für das Vorhaben ist durch die vorhandenen Kleingärten vorbestimmt. Trotzdem sind Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen zu prüfen:

- Die artenschutzrechtlichen Belange sind abzu prüfen.
- Verzicht auf den Einbau von Fremdsubstraten (z.B. für Baustraßen, Aufschüttungen); sofern erforderlich: unbelastete, nährstoffarme, standortgerechte Substrate verwenden.
- Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Wege zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen, nur Niederdruckdampflampen oder Lampen mit einer geringen Temperaturabgabe (Kaltstrahler).
- Beschränkung der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe), Rückbau der Baustraßen und Auflockerung des Bodens
- Vermeidung von ungebrochenen und leuchtenden Farben (Farbgebung der Anlage sollte sich in das Landschaftsbild einfügen), Reduzierung von Reflexionsmöglichkeiten
- Verbesserung der Abschirmung zum Warnow Tal mit vor allem Erle und Weide als dauerhafte Abschirmung.

Pflanzgebote

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung (ältere Kleingartenanlage Wertstufe 2) betroffen.

Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Kleingartenfläche in schlechtem Zustand und unversiegelten Verkehrsflächen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume dient der Abschirmung zum Wohnblock und der Offenhaltung einer nicht eingezäunten Verbindung. Die Fläche ist als Rasenfläche mit mind. 10 Laubbäumen anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Pflanzung von Strauchgruppen ist zulässig.

Bäume

Qualität: Hochstamm	STU16/18 cm, 3 x verpflanzt
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde	Tilia cordata

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Anpflanzgebot für Sträucher ist als dreireihige Hecke (2 Reihen Sträucher mit separater innerer Heisterreihe -Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit innerer Heisterreihe und beidseitigem Saum 10 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Abmessung: 3,5m Saum, 1. Strauchreihe mit 1,5m Pflanzabstand, 1,5m Reihenabstand, Heisterreihe mit 2m Pflanzabstand, 1,5m Reihenabstand, 2. Strauchreihe mit 1,5m Pflanzabstand, 3,5m Saum.

Zum angrenzenden Grünland sind an der Saumkante mind. alle 20m Eichenspaltpfähle mit 0,8m Einbautiefe und mind. 1,2m Höhe über Erdboden einzubauen und auf Dauer zu erhalten. Eine Mahd der Säume ist zulässig.

Die Abpflanzung (mit zu mindestens kurzfristige Überflutung vertragenden Gehölzen) dient der Verbesserung der Abschirmung zum Warnowtal.

Sträucher

Qualität: 60/80 cm, 2 x verpflanzt	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Ohr-Weide	Salix aurita
Heckenrose	Rosa nitida
Schneeball	Viburnum opulus

Heister

Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt	
Erle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pubescens
Weide	Salix caprea

Hinweis: Um die Entwicklungsziele der Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen / die Zwischenräume freizustellen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege vorzusehen. Maßnahmen gegen Wildverbiss sind in dieser Zeit vorzusehen.

7.6. Sonstiges

Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit von Wohnbauflächen ist die Abweichung vom Landschaftsplan (Festsetzung Erhalt von Flä-

chen) im Bereich zwischen vorhandener Bebauung im Abwägungsprozess aus Sicht der Stadt ohne Alternative.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer Kleingartenanlage entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Verwendeten Quellen

- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- Landschaftsplan Bützow, ibs Schwerin / Institut für Landschaftsplanung und Landschaftsökologie Uni Rostock vom 20.09.2004
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

8. Artenschutz

8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Europäische Vogelarten sind wegen der Vorgaben des § 62 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, wie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit der derzeitigen möglichen Nutzung (Kleingarten) gleichzusetzen. Entsprechend sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen einzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten (Bauarbeiten) gegenüber der derzeitigen möglichen Nutzung (Kleingärten) höher. Entsprechend sind diese Arbeiten als zusätzliche, aber zeitlich beschränkte Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden, unter Verwendung der Daten des Landschaftsplanes auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Schei- berich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald

Gruppe	wiss. Arname	deutscher Arname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firmisglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teilerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries`Laufkäfer	*II		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschildernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*II	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer

Gruppe	wiss. Arname	deutscher Arname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./ Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Sied-

Gruppe	wiss. Arname	deutscher Arname	A FFH- RL	II FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
					<i>lungsgeb</i>
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
<i>Landsäuger</i>	<i>Canis lupus</i>	<i>Wolf</i>	<i>*II</i>	<i>IV</i>	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fisshotter	II	IV	Gewässer / Land
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avelanarius</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Potentialabschätzung der verbleibenden Arten

Reptilien / Amphibien

Eine gelegentliche Frequentierung des Gebiets ist aufgrund der Gewässernähe trotz der Nutzung nicht auszuschließen.

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsrandbereiches. Die beiden möglichen Reptilienarten (Ringelnatter, Waldeidechse) sind wenig störungsempfindlich. Der Funktionsverlust ist nicht als maßgeblich zu betrachten.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinen maßgeblichen Habitatverlusten der Habitats der potentiell möglichen Arten (Moorfrosch, Laubfrosch). Der Funktionsverlust ist nicht als maßgeblich zu betrachten.

Ein Artenschutzrechtlicher Konflikt ist bei Vermeidung von Migrationsbewegungen durch das Gebiet, die vor allem zum Erreichen möglicher Winterquartiere dient, zu vermeiden. Zielführende Maßnahme ist die Anlage von Winterquartieren am Rand des geplanten Gehölzgürtels im Zuge von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Insgesamt sollten 2 Winterquartiere angelegt werden (Lesesteinhaufen).

Die Winterquartiere bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge ist (hier) auf einer etwa 0,5 Meter hoch aufgeschütteten „Hallig“ in der Größe von etwa 3 m² aufzubringen und mit Sand zu überdecken.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Fledermäuse

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Entsprechend ist nicht von der Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse auszugehen. Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch nicht artenschutzrechtlich als relevant zu betrachten ist.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Biber

Für den Biber ist in einem Nebelarm eine positive Revierkartierung (Kartierung 2007/08) verzeichnet. Bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität werden aber eher gemieden, der Uferbereich bleibt er-

halten und abschirmende Pflanzungen sind vorgesehen. Die ablenkende Störwirkung durch die Bootshäuser ist als wesentlicher einzustellen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung, vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität aber gemieden werden, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des B-Planes) werden nicht beeinträchtigt, da die Bebauung zurückgenommen wird und eine abschirmende Pflanzungen vorgesehen ist.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade¹, eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell keine Bedeutung als Lebensraum.

Nicht im Eingriffsraum (hier waren Lauben/Schuppen) aber umliegend sind Gebäude vorhanden, somit ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, durch die Neubaublocks auch Haussperling, Haubenlerche, Mauersegler, Türkentaube, Straßentaube, Mehlschwalbe, sowie Grünfink zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Von den möglichen, sehr spezialisierten, Arten des Grünlandes wären aufgrund der Benachbarung nur die Grauammer relevant.

Weiterhin ist durch die benachbarten Gehölzinseln neben den schon erwähnten Arten wie Gelbspötter, Stieglitz, Kohlmeise und Amsel mit steten Begleitern wie dem Grünfink zu rechnen. Für die Leitarten wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer ist der Lebensraum als zu kleinflächig und mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen.

Aufgrund der Habitatansprüche der benannten Vogelarten kommt die Fläche als Habitat infrage, mit der Hecke und der Grünfläche wird der Verlust der Vielfalt an Gehölze der Kleingartenanlage gegenüber der Wohnbebauung aber kompensiert.

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Es kommt nicht zur Beseitigung von Niststätten. Dem gesetzlichen Schutz unterliegen nur Niststätten von Brutvogelarten, die ein und dieselbe Niststätte mehrjährig nutzen (Schwalben, Mauersegler) sowie die Brutplätze von Eulen, Falken und Greifvogelhorste. Entsprechend besteht bei Einhaltung des Bauzeitenfensters keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Die Baufeldberäumung einschließlich der Entfernung der Gehölze und Gebüschern sollte im Zeitraum vom 15. September bis 1. März durchgeführt werden.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger, wie der Milan, ist der Raumverlust nicht erheblich (bzw. nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential), da ausreichend Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt / die Flächen besitzen keine Eignung.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Brutvögel

kein Erfordernis zur Durchführung von CEF-Maßnahmen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Die Entfernung von Gehölzen und Gebüschern, sollte im Zeitraum vom 15. September bis 1. März durchgeführt werden.

Der Abbruch des Gebäudebestands darf nur im Zeitraum vom 1. September bis 1. April erfolgen.

Reptilien / Amphibien

Es sind erhöht liegende 2 Winterquartiere innerhalb der geplanten Hecke anzulegen (Lesesteinhaufen).

Die Haufen bestehen jeweils aus etwa 4 m³ Lesesteinen, (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen). Die Lesesteine sind mit etwa 1 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge ist (hier) auf einer etwa 0,5 Meter hoch aufgeschütteten „Hallig“ in der Größe von etwa 3 m² aufzubringen und mit Sand zu überdecken.

9. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

9.1. Auswirkungen

Durch die geplante Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten. Durch die geplante Abpflanzung mit Bäumen zum nördlichen Wohnblock wird der Wohnbereich räumlich gefasst und optisch abgegrenzt, zudem bleibt die naturräumliche Verbindung zum Karpfenteich erhalten. Die Auswirkungen auf das SPA – und FFH – Gebiet werden durch die geplante Heckenpflanzung gemindert.

9.2. Einwirkungen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kreisstraße 6. Einwirkungen bestehen durch die Verkehrsbelegung auf der am Plangebiet entlangführenden Straße „Warnowweg“ (K 6).

Zur Beurteilung der Lärmbelastungen durch den Verkehr auf dem Warnowweg wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb im März 2017 erstellt. Es wurden sieben Immissionspunkte sowie eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss angenommen.

Angesetzt wurden die Verkehrsdaten aus einer Verkehrszählung des Landkreises Rostock an der Straße Am Forsthof von August 2009.

DTV	3.923 Kfz/24 h, davon 93 Kfz/24h (Schwerverkehr), entspricht einer Belegung von 233,06 Kfz/h tags und 24,37 Kfz/h nachts.
Fahrbahnbelag	zweispurige Straße, Asphalt
Geschw.	50 km/h

Die oben genannten Daten dienen als Grundlage für die vorliegende Schallimmissionsprognose.

Nach DIN 18005 gelten folgende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete:

tags	55 dB(A)	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr

Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden erst in einem Abstand von ca. 35 m von der Straßenmitte eingehalten. In diesem Bereich treten tags Überschreitungen bis zu 60 dB(A) und bis zu 50 dB(A) nachts auf.

Dem Lärmpegelbereich III sind nur die straßennahen Bereiche zuzuordnen. Das sonstige Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich II. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche wurde in die Planzeichnung übernommen.

Da sich das Plangebiet innerhalb vorhandener Bebauung befindet, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Wall oder Wand, nicht möglich. Bezogen auf den Lärmpegelbereich III wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Festsetzung zur lärmabgewandten Raumorientierung getroffen. So sind Schlaf- und Kinderzimmer an der zum Warnowweg (K 6) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind für die Räume auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen möglich. Somit wird dem vorrangigen Anliegen Immissionsschutzes, nämlich die Gewährung der Nachtruhe, Genüge getan.

Bezogen auf die Lärmpegelbereiche werden passive Lärmschutzmaßnahmen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz in den Wohngebäuden festgesetzt. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße nach DIN 4109 sind einzuhalten.

In den Außenwohnbereichen (Erdgeschoss tags) können die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagzeitraum überwiegend eingehalten werden. Überschreitungen zwischen 2 und 4 dB(A) treten im Lärmpegelbereich III auf. Es ist davon auszugehen, dass die Freisitze (Terrassen) nicht Richtung Warnowweg angeordnet werden, so dass durch die Eigenabschirmung der Gebäude selbst die Werte auf der straßenabgewandten Gebäudeseite eingehalten werden.

Die aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten ausreichend gesunde Wohnverhältnisse. Die Überschreitungen der Orientierungswerte wird hingenommen, da die Zielstellung der Weiterentwicklung Innenbereiches und die Deckung des Wohnbedarfs vorrangig gesehen werden.

Hochwasser

Das Plangebiet grenzt in Richtung Warnow an hochwasserrisikobeeinflusste Gebiete. Die Wohnbauflächen wurden entlang der Überschwemmungslinie für das 100jährige Hochwasser begrenzt. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind daher nicht erforderlich. Es wird jedoch die Unterkellerungen der Gebäude ausgeschlossen.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke befinden sich in Eigentum der Stadt Bützow. Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden durch die Stadt Bützow umgesetzt.

11. Nachrichtliche Übernahmen

Der Verlauf der Überschwemmungslinie für das 100jährige Hochwasser ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß Wasserrechtlicher Erlaubnis wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock mit Schreiben vom 15.08.2017 die Ausnahme für die Errichtung des Wohngebietes erteilt. Danach ist die Bebauung nur außerhalb der HW-100 Linie zulässig und eine Überflutungshöhe von mindesten 1,67 m ü HN zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wasserefassung „Warnow – Rostock“, teilweise in der Schutzzone II. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten. *Ölheizungen sind nicht zulässig. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sind gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.*

Folgende Auflagen und Hinweise sind gemäß Stellungnahme des WWAV und des WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg vom 03.07.2017 einzuhalten:

- Die anfallenden Schmutzwässer sind an die öffentliche Anlage anzuschließen und vollständig aus der TWSZ II heraus zu leiten. Die abwassertechnischen Anlagen sind entsprechend den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 142 (Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebiete) zu errichten und zu betreiben.*
- Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage der VAWs-MV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu erfolgen.*
- Die Einhaltung der RiStWag 2016 (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassereinzugsgebieten) ist zwingend erforderlich. Besondere Beachtung gilt der Gestaltung der Entwässerungsanlagen.*

12. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	14.500 m²
Allgemeines Wohngebiet		10.780 m²
WA 1		2.070 m ²
WA 2		5.130 m ²
WA 3		3.580 m ²
Straßenverkehrsfläche		1.390 m²
Radweg		110 m²
Anpflanzfläche Bäume		620 m²
Anpflanzfläche Sträucher		1.600 m²

13. Hinweise

Stellungnahme HanseWerk AG vom 07.06.2017

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn der Bauarbeiten ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen/Trennungen sind gesondert zu klären.

Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 13.06.2017

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 22.06.2017

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen liegen beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor. Auskünfte können gebührenpflichtig beantragt werden.

Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.07.2017

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 19.06.2017

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Böden oder Alttablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen, so sind diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen und dürfen nicht zur Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei Baumaßnahmen anfallende Überschussböden bzw. auf dem Grundstück auf- oder einzubringendes Bodenmaterial ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Bützow,

.....
Der Bürgermeister