

STADT BÜTZOW

LANDKREIS ROSTOCK



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/M-V 2016

Bebauungsplan Nr. 15 “Wohnen Andreassteig“ nach § 13a BauGB

Begründung

Oktober 2016

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Bützow „Wohnen Andreassteig“

für das Gebiet der Gemarkung Bützow, Flur 14, Teilfläche aus Flurstück 4/62

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1.	Rechtsgrundlagen	3
1.2.	Verfahren / Planungsgrundlagen	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Planungsziel/ Standortwahl	5
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
5.	Bestand	6
6.	Planinhalt	7
6.1.	Art der baulichen Nutzung	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4.	Grünflächen/Bäume	8
6.5.	Verkehrerschließung/Stellplätze	9
6.6.	Technische Ver- und Entsorgung	9
7.	Umweltbelange	10
7.1.	Einleitung	10
7.2.	Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete	10
7.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	15
7.4.	Sonstiges	15
8.	Artenschutz	16
8.1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
9.	Nachrichtliche Übernahmen	21
10.	Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken.....	22
11.	Klimaschutz	22
12.	Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung.....	22
13.	Städtebauliche Daten	23
14.	Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V.....	23
15.	Hinweise.....	23

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

1.2. Verfahren / Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Bützow haben auf ihrer Sitzung vom 12.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Wohnen - Andreassteig“, auf dem Gelände der ehemaligen Kopernikusschule, gefasst.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Grundstück mit einem leerstehenden Schulgebäude, das dem Innenstadtbereich zu zurechnen ist und das einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- 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.

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. 15 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.

Als Kartengrundlage dient eine digitale Flurkarte von März 2014, die durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rostock zur Verfügung gestellt wurde. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des aktuellen Liegenschaftskatasters und weist die Nutzungen, den Gebäudebestand, Straßen und Wege nach. Der Baum- und Gehölzbestand wurde aus dem Luftbild ergänzt.

Der Bebauungsplan Nr. 15 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 beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes von April 2014 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Verkehrserschließung wurde dahingehend geändert, dass die zwei privaten Stichstraßen miteinander verbunden wurden, so dass in dem geänderten Entwurf eine Umfahrt im Gebiet möglich war. Der geänderte Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Als berührte Behörde / Träger öffentlicher Belang wurde der Landkreis Rostock beteiligt.

Der erneut geänderte Entwurf sieht von der Teilung in zwei Baufelder und der Festsetzung der inneren verkehrlichen Erschließung ab, um auf Anfragen nach unterschiedlich großen Grundstücken reagieren zu können. Es wurden nur die möglichen Ein- und Ausfahrten vom Andreassteig festgesetzt, die sich aus den möglichen verkehrlichen Anbindungen durch die Allee ergeben. Mit dem Wegfall der Verkehrsflächen entfällt ein Element des qualifizierten Bebauungsplanes, so dass es sich nunmehr um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt und damit eine Baugenehmigung für Wohngebäude besteht. Erforderliche Zuwegungen sind ggf. über Baulasten zu sichern. Es erfolgte wiederum eine öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB und die Beteiligung des Landkreises Rostock.

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 14, eine Teilfläche aus dem Flurstück 4/62.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen das ehemalige Schulgelände. Einbezogen wurde eine kleine Fläche, die sich Richtung Norden am Andreassteig anschließt. Die Flächengröße beträgt etwa 2,05 ha und wird im Osten durch den Andreassteig, im Süden und im Westen durch das Gelände des Tarnower Schützenvereins im Nordwesten durch den Graben begrenzt. Nördlich schließen sich Niederungsflächen und eine planmäßig, dreireihige Baumbepflanzung an.

Das Flurstück 4/62 ist in Privateigentum.

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

3. Planungsziel/ Standortwahl

Der Standort der seit Jahren leerstehenden Schulgebäude sowie des brachgefallenen Schulgeländes stellte einen Missstand im Stadtbild dar. Das Plangebiet war durch die beiden Schulgebäude und die Nebenflächen großflächig versiegelt.

Die Stadt ist bestrebt, das Stadtbild in diesem Bereich aufzuwerten, einhergehend mit dem großflächigen Abriss der auf der anderen Seite des Andreassteiges liegenden Gewerbeflächen.

Vorgesehen sind der Abbruch der bestehenden Gebäude und Anlagen sowie die Entsiegelung der sonstigen Flächen. Dies ist zum überwiegenden Teil bereits erfolgt. Mit der Planung soll die geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes gesichert werden.

Das Gebiet soll als Wohnstandort entwickelt werden, der sich zwischen der nördlich bestehenden Wohnbebauung und den südlich angrenzenden Kleingartenanlagen städtebaulich einfügt. Die Erschließung ist gegeben. Der Standort rundet den Ortsrand in diesem Abschnitt des Andreassteiges ab. Die Tiefe der angrenzenden Nutzungen in Richtung Niederungsflächen der Warnow wird aufgenommen.

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 Gemeinde 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 per 31.12.2014 7.688 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 Landwirtschaft, 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 und liegt im Mittelbereich der Stadt Güstrow. Sie übernimmt danach Bündelungsfunktionen und soll u.a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Entsprechend RREP MMR ist die Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 01.07.2014 wird die Nachnutzung des Schulstandortes aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Bützow ist Sitz der Amtsverwaltung Bützow-Land, zu der die Gemeinden Baumgarten, Bernitt, Dreetz, Jürgenshagen, Klein Belitz, Penzin, Rühn, Steinhagen, Tarnow, Warnow und Zepelin. Als Grundzentrum hält Bützow seit Jahren Einrichtungen der Grundversorgung vor und verfügt über eine gute Infrastruktur. Der Bebauungsplan Nr. 15 berücksichtigt die Nachfragen nach Angeboten für kleinere Wohnstandorte und nutzt dafür brachgefallenen Flächen. Der geplante Standort rundet den Ortsrand von Bützow in diesem Bereich ab, in dem sich gemischte Nutzungen befinden – Wohnen, Gewerbe, Kleingärten.

Damit entspricht der Standort den Zielsetzungen des RREPs, nach dem Wohnstandorte an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt und brachgefallene Flächen wieder aktiviert werden sollen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bützow ist das Plangebiet am Andreassteig als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt. Der Baumbestand entlang der Straße (gehört zum öffentlichen Straßenraum) ist als geschützter Landschaftsbestandteil eingestuft. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 ist für die Böden zwischen dem Wohnstand-

ort im Norden und der Kleingartenanlage im Süden eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der Satzung zum B-Plan Nr. 15 der Stadt Bützow im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den Teilbereich dann die Darstellung als Wohnbaufläche.

5. Bestand

Auf dem ehemaligen Schulgelände befanden sich zwei massive Gebäude, die zwischenzeitlich abgebrochen wurden, sowie befestigte Flächen – Verbindungswege zwischen den Gebäuden, Aufenthaltsflächen und Vorflächen. Die Flächen bis zur Straße sind Rasenflächen. Das ehemalige Schulgelände wurde durch einen umlaufenden Metallzaun begrenzt. Es erfolgt eine totale Beräumung des Grundstückes.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt zurzeit südlich des Plangebietes über das Grundstück des Tarnower Schützenvereins. Diese Zufahrt soll zukünftig entfallen und die Erschließung des Plangebietes direkt vom Andreassteig erfolgen.

Es ist Baumbestand auf dem ehemaligen Schulstandort vorhanden, der gerodet werden soll.

Der Standort wird westlich von einer Gehölzhecke begrenzt, die erhalten bleibt. Hinter der Hecke schließt sich das Gelände des Schützenvereins mit dem Schützenhaus an. Dieses Gelände ist nach Westen ebenfalls durch eine Hecke / Bäumen zu den Wiesenbereichen abgegrenzt, ebenfalls nach Nordosten.

Südlich der Zufahrt zum Schützenhaus und zur ehemaligen Schule schließt sich die Kleingartenanlage „Waldblick“ an.

Auf der nördlichen kleinen Fläche (WA 2) befindet sich eine regelmäßig, dreireihig angelegte Ausgleichspflanzung. Zwischen den Bäumen ist ein Schacht vorhanden, der beseitigt wird. Die Fläche wird nach Westen durch den Graben begrenzt. Innerhalb des 5 m – Gewässerschuttreifens ist ein 3,00 m breiter Bereich für die Bewirtschaftung des Grabens von Bebauung ausgeschlossen. An den Graben schließen sich Niederungs-, Wiesenflächen an.

Entlang des Andreassteiges verläuft ein Gehweg. Zwischen Geltungsbereichsgrenze und Gehweg befindet sich die Gehwegbeleuchtung. Zwischen Gehweg und der asphaltierter Straße ist ein Grünstreifen mit Straßenbäumen (Allee) vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und Rostock“. Gemäß der Verordnung vom 3. Dezember 2007 wurde „das von einem Hochwasser mit einer Wahrscheinlichkeit des Wiederkehrens innerhalb von 100 Jahren überschwemmbar Niederungsgebiet der Warnow zwischen der Gemeinde Warnow und der Hansestadt Rostock als Überschwemmungsgebiet festgesetzt“. Gemäß Zuarbeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 08.09.2014 liegt das Plangebiet jedoch außerhalb der Anschlaglinie des 100 jährigen Hochwassers.

Das SPA – Europäisches Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ – Nr. DE 2137-401 – beginnt in ca. 170 m westlich des Plangebietes.

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.

Im Plangebiet befinden sich eine Druckregelanlage, Hoch- und Niederdruckgasleitungen, mit der HDL mitverlegte Informations-/Steuerkable 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 die Gas – Hochdruckleitung, die am Ende des Schulgebäudes den Andreassteig in

Richtung Osten quert. Parallel zur Grundstücksgrenze verläuft von der Druckregelanlage weiterhin eine Gas – Niederdruckleitung entlang des Andreassteiges. Im Zuge der Erschließungsplanung sind entsprechende Maßnahmen zu diesen im Geltungsbereich befindlichen Leitungen Hoch- und Niederdruckgasleitungen abzustimmen. Von der ND- Leitung zweigt eine ND- Gasleitung zum Schulgebäude und eine weitere am Ende des Schulgebäudes in Richtung Nordwesten zur Versorgung des 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 Schulgebäude führt ein 0,4 kV-Kabel, das zurück zu bauen ist.

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.

Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. 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.

Auf der anderen Seite des Andreassteiges sind gewerblich genutzte Gebäude und Flächen, die gegenwärtig großflächig brach liegen, zu beseitigen.

Bei dem Gehölzbestand in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sowie auf den angrenzenden Flächen handelt es sich nicht um Wald gem. § 2 (3) LWaldG.

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.

Im Bebauungsplangebiet sollen vor allem Wohnungen entstehen. Die Art der baulichen Nutzung ist daher als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen definiert. Ausgeschlossen werden aufgrund der Zielstellung eines „ruhigen Wohnens“ die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Nutzungen. Für beide ausgeschlossenen Nutzungen gibt es ausreichende Angebote in Bützow.

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 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. Die maximale Zweigeschossigkeit soll eine Entwicklung von Stadthäusern ermöglichen.

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. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt worden. Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstände zu den Nachbargrundstücken.

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) wird zwischen der straßenseitigen Baugrenze zum Andreassteig und der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Andreassteig) ausgeschlossen.

6.4. Grünflächen/Bäume

Die abschirmende Gehölzhecke P1 entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bestand zu erhalten. Ebenso sind die Bäume innerhalb der privaten Grünflächen P2 zu erhalten. Als Abschirmung zu den östlich angrenzenden Wiesenflächen ist eine Hecke als private Grünfläche anzulegen.

Innerhalb der großen Baufläche sind drei Bäume abzunehmen und zu ersetzen. Innerhalb der kleinen Baufläche sind 19 Bäume abzunehmen und zu ersetzen (siehe dazu Ausführungen im Punkt 7. Umweltbelange – Baumbestand).

Die private Grünfläche P 4 ist als Rasenfläche anzulegen und für die Bewirtschaftung des Grabens zugänglich zu halten.

6.5. Verkehrserschließung/Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt vom Andreassteig. Aufgrund des Erhalts der Alleebäume sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock nur drei Zufahrten von der öffentlichen Straße möglich. Die Ein- und Ausfahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt. Von diesen drei möglichen Anbindungen ist die weitere innere Erschließung des Gebietes über private Straßen einschließlich der Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu regeln (ggf. über Baulasteintragungen zu sichern). Der Ausbau der drei Anbindungen an die Gemeindestraße „Andreassteig“ ist mit der Stadt Bützow abzustimmen. Weitere Zufahrten vom Andreassteig sind nicht zulässig.

Die 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. Die Fläche der Transformatorenstation im Süden des Plangebietes wurde durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über das Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg sichergestellt werden. Es ist ein Antrag zum Anschluss der Grundstücke bei EURAWASSER Nord GmbH zu stellen.

Die Löschwasserentnahme ist über Hydranten möglich.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie kann durch die WEMAG gesichert werden. In der südlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine Transformatorenstation.

Wärmeversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz der Bützower Wärme GmbH oder an das Netz der E.ON Hanse AG ist möglich.

Fernmeldeversorgung

Es besteht ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Die Trasse für die Telekommunikationslinien sind innerhalb der Straßen zu verlegen.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene zentrale Abwassernetz des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg einzuleiten. Vor dem Plangebiet liegt eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 200 GG. Die Grundstücksentwässerung ist als Druckentwässerung auszuführen. Ggf. kann der öffentliche Schmutzwassersammler, der z.Zt. in Höhe des Flurstück 4/24 endet, bis zum Flurstück 4/62 erweitert werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Es gibt kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das auf Dach-, und Freiflächen sowie den Straßen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den betreffenden Grundstücken versickert werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Rostock. Die Mülltonnen sind am Abfahrtag an der Straße (Andreassteig) abzustellen.

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.

7. Umweltbelange

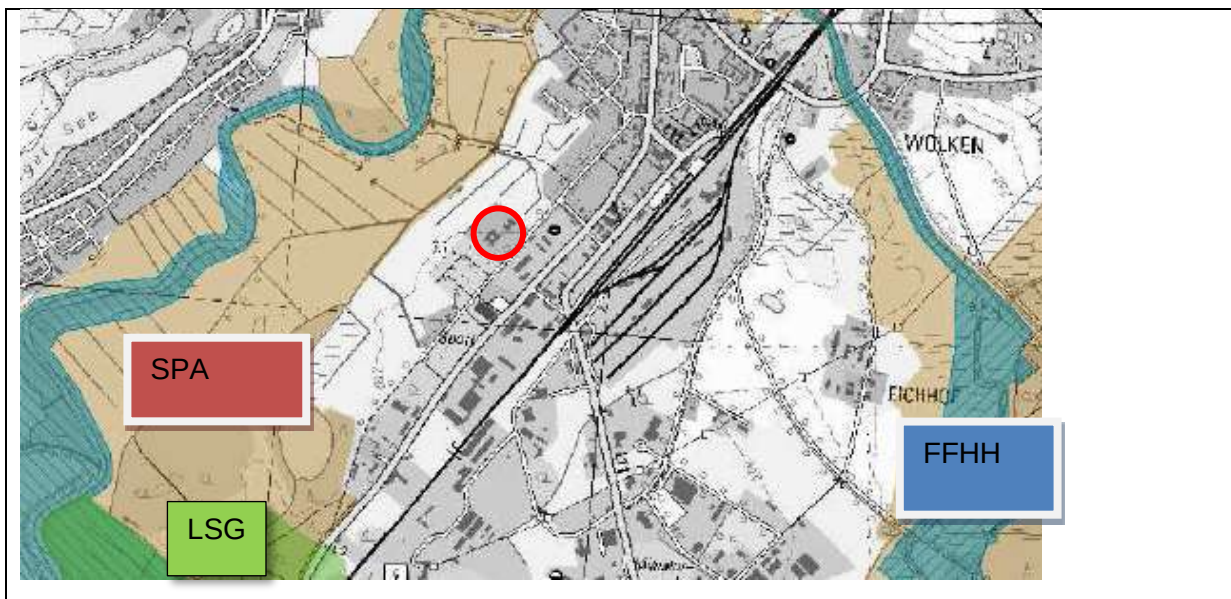
7.1. Einleitung

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 zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen (Vermeidung / Minimierung / 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 B-Pläne zu beachten, die kumulative Wirkung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.



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

Südöstlicher Bereich

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 mind. 1000 m Entfernung hinter abschirmender Bebauung / der Eisenbahn zum B-Plangebiet.

Das NATURA-2000-Gebiet - **FFH DE 2239-301** "Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern" umfasst eine Fläche von 6.547 ha liegt östlich in mind. 1000 m Entfernung hinter abschirmender Bebauung / der Eisenbahn zum B-Plangebiet.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen

Nordwestlicher Bereich

Das NATURA-2000-Gebiet - **FFH DE 2138-302** "Warnowtal mit kleinen Zuflüssen" umfasst eine Fläche von 6.479 ha liegt westlich in mind. 335 m Entfernung hinter abschirmender Bepflanzung zum B-Plangebiet.

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 ist der Erhalt und teilweise Entwicklung einer Fließgewässerlandschaft mit Gewässer-, Grünland-, Moor- und Wald- LRT sowie einer großen Zahl von FFH- Arten.

Für die mobilen Arten (Fischotter, Biber) sind Verbotstatbestände auszuschließen da aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht in potentielle Laufwege oder potentiell nutzbare Gewässerstrukturen eingegriffen wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

Prüfung der Notwendigkeit einer FFH-Vorprüfung

Von den im Standardbogen genannten Arten sind 3 Arten genauer zu betrachten. Für die anderen Arten liegt aufgrund der Biotopausstattung kein Verdachtsmoment vor. Neuntöter und Sperbergrasmücke fehlen die dornenreichen Sträucher und das Störpotential ist sehr hoch. Für die Blaumeise sind die Biotopbedingungen nicht optimal, da lediglich die der Warnow zugewandte Nordseite die feuchten Röhricht bestanden Biotope bietet, denen hier aber die eingesprengten Gebüsche fehlen.

Zu beachten ist weiterhin die Vornutzung als Schule mit einem erheblichen Störpotential (Lärm), die abschirmende Bepflanzung und die von einem Verein genutzte Fläche (incl. Bebauung) vor der Schule mit ihren Hecken, die nach derzeitigem Kenntnisstand erwarten lassen, dass erhebliche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände auszuschließen sind.

Eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Schutzbestimmungen des SPA-Gebietes ist nicht erforderlich.

Bestandsbeschreibung

Beim B-Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Schul- Gebäudebrache (ehemalige Kopernikus – Schule) mit Gebäuden in gutem Zustand, versiegelten Verkehrs- und Spielflächen, ruderalisierenden Rasenflächen sowie nicht überbauten Grundstücksflächen und im Osten um einen schmalen Streifen ehemaliger städtischer Grünfläche mit Rasen und einer ehemaligen Baumpflanzung. (Ersatzpflanzungen – siehe Baumbestand)

Der heutige Gebäudebestand soll abgebrochen und die Bäume gefällt werden (Innenbereich).

Der Standort befindet sich am Stadtrand von Bützow, an der Warnowniederung.

Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Vereinsflächen und Wiesenbereiche der Warnowniederung,
- im Osten durch die Grünfläche am Andreassteig und eine abgebrochene Gewerbebrache,
- im Süden durch vorhandene Kleingärten, den Andreassteig und die abgebrochene Gewerbebrache,
- im Westen durch die Kleingartenanlage / die Vereinsflächen.

Landschaftsbild

Das Baufeld ist ein im Bestand bebauter Bereich (Schule mit Nebenflächen und geringem Gehölzbestand), der aktuell keiner Nutzung unterliegt. Die geringere Höhe der Neubebauung ist als Verbesserung des derzeitigen Landschaftsbildes zu bewerten.

Nationale Schutzgebiete / Schutzobjekte

LSG "Vierburg-Waldung" L 24 - ca.1000m südwestlich hinter Bebauung / der Bahnlinie

Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Geschützte Biotope im 50m / 200m Wirkradius des B-Plangebietes sind nicht eingetragen.

Baumreihe / Allee - lückige Baumreihe am Andreassteig

Auf der Grünfläche am Andreassteig hat die Stadt Bützow Ausgleichspflanzungen getätigt, die im Zuge des Verkaufs der Fläche an einem anderen Standort verlegt werden sollen.

(vorgezogenen Maßnahme)

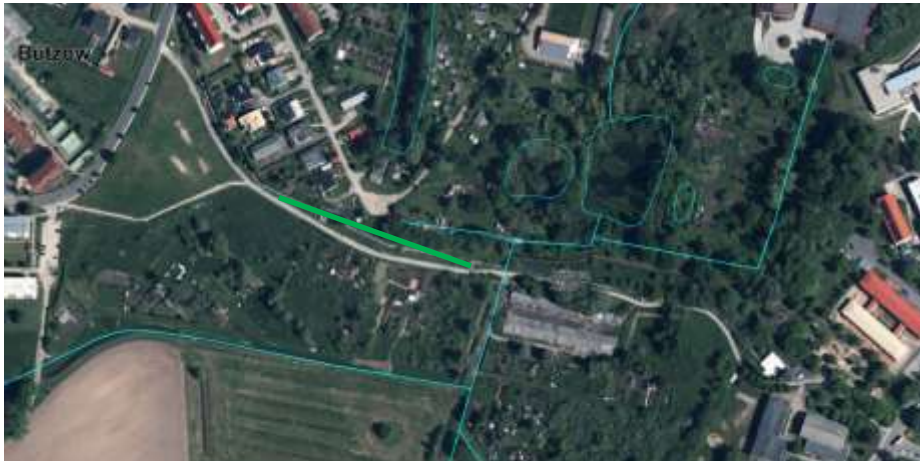


Auszug Landschaftsplan Karte 8 Geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen

Baumbestand

Baumbestand nach §18 NatSchAG M-V

Auf der Grünfläche am Andreassteig hat die Stadt Bützow Ausgleichspflanzungen getätigt, die im Zuge des Verkaufs der Fläche an einem anderen Standort verlegt werden sollen. Als Standort für die Ersatzpflanzungen wird der Verbindungsweg zwischen Karl- Marx- Straße und Leninring benannt. Die Ersatzpflanzung (einfacher Ersatz) von 17 Bäumen erfolgt durch die Stadt in der Qualität Hst 3x verpflanzt StU 18-20 cm.



Lageübersicht



Die Bäume mit Schutzstatus nach §18 NatSchAG M-V (Gehölze ab Stammumfang 100 cm gemessen in 1,3m Höhe - nicht Pappeln im Innenbereich) sind in der nachfolgenden Tabelle bewertet und zu ersetzen. Der Ahorn an der Zufahrt sowie der Baum im Innenhof unterliegen nicht dem §18 NatSchAG M-V. Die Ersatzpflanzung von 6 Bäumen erfolgt ebenfalls am Verbindungsweg zwischen Karl- Marx- Straße und Leninring in der Qualität Hst 3x verpflanzt StU 18-20 cm.

Ersatzbewertung nach Baumkompensationserlass

Bemerkungen die *kursiv gehalten werden*, sind die Begründung zur Abwertung des Ersatzes.

Baumbestand im Plangebiet					
Baum	Art	Ø [cm]	STU [cm]	Bemerkungen	Ersatz
1	Nuss	24/19/30/ 21/29/26	59,68 bis 94,24	<i>Vielfachzwiesel mit problematischer Ver- kehrssicherheit</i>	1
2	Linde	42	131,94		1
3	Linde	32	100,52		1
4A	Weide	42	131,94	Bäume in Zierstrauch- fläche	1
4B	Weide	42	131,94	Bäume in Zierstrauch- fläche	1
4C	Weide	42	131,94	Bäume in Zierstrauch- fläche	1
Summe					6

Für die geschützten Einzelbäume wird mit Stellungnahme vom 14. Juli 2014 die Fällgenehmigung in Aussicht gestellt. Die Genehmigungen können somit bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt werden. Generell ist die Fällung von Bäumen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar möglich.

Allee nach §19 NatSchAG M-V

Die lückige Baumreihe (Allee nach §19 NatSchAG M-V) am Andreassteig liegt außerhalb des Plangebietes. Nach Vorlage der Vermessung und der geänderten Erschließung erfolgte vorab die Beantragung der Fällgenehmigung auf Grundlage der Vorzugsvariante für die Erschließung.



Die Naturschutzgenehmigung des Landkreises Rostock liegt mit Schreiben vom 07.06.2016 (Aktenzeichen III.66127-1210-B15.1) vor.

Für die 4 Bäume mit Schutzstatus nach §19 NatSchAG M-V erfolgt der Ersatz der 9 Ausgleichsbäume monetär mit der Zahlung von 3.600,000 € auf ein Baumkonto der Stadt Bützow. Die Auflagen (Nachweis Einzahlung, Prüfungen zum Artenschutz) sind bindend zu beachten.

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

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

- Die artenschutzrechtlichen Belange sind abzuprüfen.
- Verzicht auf eine großflächige Beleuchtung der Erschließung zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen, wenn nur Einsatz von Kaltstrahlern.
- Beschränkung der Auswirkungen des Baubetriebes (z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe), Rückbau von Baustraßen und Auflockerung des Bodens
- Nach § 18 NatSchAG MV sind Bäume mit STU über 1m in 1,3m Höhe gesetzlich geschützt. Es sind, auch für Bäume nach § 19 NatSchAG MV, alle Handlungen, auch im Kronentraufbereich, untersagt die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können. Ausnahmen sind zu beantragen.
- Vermeidung von ungebrochenen und leuchtenden Farben (Farbgebung der Anlage sollte sich in das Landschaftsbild einfügen), Reduzierung von Reflexionsmöglichkeiten
- Verbesserung der Abschirmung zur Niederung als dauerhafte Abschirmung und gering z.B. Weide / Birke als potentielle Bibernahrung.

Eingriffsbewertung

Von dem Vorhaben sind Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen.

Beim B-Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Schul- Gebäudebrache mit Gebäuden in gutem Zustand, versiegelten Verkehrs- und Spielflächen sowie nicht überbauten Grundstücksflächen und im Osten um einen schmalen Streifen ehemaliger städtischer Grünfläche mit Rasen und einer ehemaligen Baumpflanzung. (Ersatzpflanzungen – siehe Baumbestand)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Grünflächen) zur Niederung dienen der Erhaltung / Verbesserung der Abschirmung zu den Schutzgebieten.

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 Krautaufruchst der Pflanzscheiben zu entfernen die Zwischenräume freizustellen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege vorzusehen. Maßnahmen gegen Wildverbiss sind in dieser Zeit vorzusehen.

7.4. 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. Die Nutzung einer Baubrache entspricht dem Bodenschutzgebot.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung einer Baubrache 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 § 42 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 derzeitig möglichen Nutzung (Schule) nicht direkt gleichzusetzen. Gegenüber der hohen Tagesspitzen ist eine gleichmäßiger über den Tagesverlauf verteilte Beeinträchtigung einzustellen. Daher ist keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen einzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit den Bauarbeiten für die derzeitig mögliche Nutzung (Schule) nur geringfügig höher. Entsprechend sind diese Arbeiten nicht als zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

In M-V vorkommende Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden, unter Verwendung der Daten des Landschaftsplanes und der Untersuchung des Geländes 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	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Schei- berich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes	II	IV	Gewässer

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
		Froschkraut			
Moose	Dicranum viride	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	Hamatocaulis vernicosus	Firnsglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	Anisus vorticulus	Zierliche Telerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenreiche Gewässer
Molusken	Vertigo angustior	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	Vertigo geyeri	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	Vertigo moulinsiana	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle		IV	?
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Käfer	Lucanus cervus	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	Carabus menetriesi	Menetries' Laufkäfer	*II		
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	Lycaena hele	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärme		IV	Trockene Gebiete/Wald
Fische	Alosa alosa	Maifisch	II		Gewässer
Fische	Alosa fallax	Finte	II		Gewässer
Fische	Salmo salar	Lachs	II		Gewässer
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpper	*II	IV	Gewässer
Fische	Romanogobio belingi	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	Aspius aspius	Rapfen	II		Gewässer
Fische	Rhodeus amarus	Bitterling	II		Gewässer
Fische	Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	II		Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
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>	Meerneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaugen	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaugen	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina orientalis</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alvarius</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	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>Coronella 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/Gebüsch/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>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	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	<i>Myotis mystacinus</i>	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

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb - wärmeliebend
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfladermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*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 Arten¹

Reptilien

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

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Amphibien

Durch die gänzlich anderen Struktur und Bodenfestigkeit des Schulhofes und deren Grünflächen gegenüber den angrenzenden Feuchtwiesen und damit potentiellen Habitaten, kommt es zu keinen maßgeblichen Habitatverlusten für Amphibien. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen im Randbereich zur Niederung kommt es auch für den potentiell betroffenen Laubfrosch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Fledermäuse

Der untersuchte Gebäudebestand weist grundsätzlich aufgrund seiner Bauweise eine potenzielle Eignung als maßgeblicher Habitatbestandteil für Fledermäuse auf. Aufgrund der Bauweise ist aber eine Funktion als Winterquartier auszuschließen. Eine Funktion als Sommerquartier/Wochenstube ist möglich, aber gering einzuschätzen.

¹ Unter Verwendung der Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudebestandes/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Abbruch des Gebäudebestandes der Kopernikus-Schule, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, den 8. April 2014

Es kommt zu einem geringen Teilverlust von Jagdhabitaten, der jedoch nicht artenschutzrechtlich als relevant zu betrachten ist.

In der Naturschutzgenehmigung zum Gebäudeabriss vom 23.04.2014 sind 2 Fledermauskästen zur Anbringung vorgesehen.

Biber

Für den Biber ist in einem Nebelarm eine positive Revierkartierung (Kartierung 2007/08) verzeichnet. Bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität und Entfernung zum Gewässer (mind. 140m) werden aber eher gemieden.

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, und die Erhaltung / Verdichtung der abschirmenden Pflanzungen ist vorgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Avifauna

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels 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“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Das potentielle Arteninventar der Brutvogelarten der Freiflächen weist keine Wertarten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Die Baufeldberäumung einschließlich der Entfernung der Gehölze und Gebüsch sollte daher im Zeitraum vom 15. September bis 15. März durchgeführt werden.

Brutvogelarten des Gebäudebestandes

Es befinden sich ca. 50 Nester der Mehlschwalbe am Gebäudebestand. Es besteht somit eine artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Mehlschwalbe.

Eine weitere artenschutzrechtliche Betroffenheit für andere Gebäudebrüter liegt nicht vor.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger 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)

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Der Funktionsverlust als Brutplatz für Mehlschwalben ist im Rahmen einer CEF-Maßnahme zu kompensieren. Dies sollte durch den Anbau von 25 Ersatzquartieren für Mehlschwalben erfolgen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse

Der Abbruch ist so durchzuführen, dass weitere artenschutzrechtliche Tatbestände bezüglich der Fledermäuse vermieden werden. Bezüglich des Abrisszeitpunkts für das Gebäude sind Abweichungen vom genannten Zeitpunkt nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubetreuung (Artenschutzgutachter) möglich sind.

Brutvögel

Der Abbruch ist so durchzuführen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände bezüglich der Brutvögel vermieden werden, z.B. durch Vergrämnungsmaßnahmen, die eine erneute Besiedlung (Nestbau) durch Mehlschwalben vermeiden.

Vorsorgemaßnahmen

Fledermäuse

Das beauftragte Abbruchunternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen.

In der Naturschutzgenehmigung zum Gebäudeabriss vom 23.04.2014 sind 2 Fledermauskästen zur Anbringung vorgesehen.

Brutvögel

Das beauftragte Abbruchunternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit zufällig vorgefundenen genutzten Niststätten von Brutvögeln.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und Rostock“, deren Begrenzung in den Plan übernommen wurde (Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock“ - ÜSG Warnow VO vom 3. Dezember 2007). Da das Plangebiet jedoch außerhalb der Linie des 100jährigen Hochwassers liegt, werden keine Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen.

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.

Der 5,00 m Gewässerschutzstreifen zum Gewässer 2. Ordnung wurde übernommen, in dem jegliche Bebauung und Gehölzbewuchs ausgeschlossen ist.

10. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Durch das geplante Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf die nordöstlich angrenzende Wohnnutzung und die südwestlich angrenzende Kleingartennutzung zu erwarten. Als Abschirmung zum westlich benachbarten SPA (Vogelschutzgebiet) bleibt die bestehende Gehölzhecke erhalten. Das nördlich angrenzende Baufeld wird zum Graben durch eine neu anzulegende Hecke in Richtung SPA abgeschirmt. Entlang des Grabens ist ein 3,00 m breiter Streifen zur Unterhaltung des Grabens von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

Einwirkungen

Durch die östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen können Nutzungskonflikte von der Art der baulichen Nutzung entstehen. Der Standort wird zurzeit beräumt. Gemäß Darstellungen im Flächennutzungsplan ist weiterhin eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Bei der Entwicklung des Standortes ist zu berücksichtigen, dass die auf der anderen Seite des Andreassteiges liegenden Wohn- und Kleingartengebiete gemäß DIN 18005 zu schützen sind. Insbesondere sind in dem Gewerbegebiet entlang des Andreassteiges nur solche Gewerbebetriebe anzusiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere ist die Nachtruhe für die Wohnbebauung zu sichern. Daher sollen die Betriebszeiten für Gewerbebetriebe nur Tags liegen.

Auf dem angrenzenden Gelände des Tarnower Schützenvereines befindet sich das Vereinsgebäude. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

11. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich weitestgehend auf eine bereits bebaute Fläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Bützow. Eine Überplanung neuer Flächen (geringe Erweiterungsfläche nördlich angrenzend) erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen nicht wesentlich erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem B-Plan auf die Weiternutzung einer baulichen Brache orientiert.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Gebietes geprüft wird.

12. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Es wird davon ausgegangen, dass auch für die geplante Wohnbebauung auf der ehemaligen Deponiefläche keine Auswirkungen zu erwarten sind, da bereits die Vorgängernutzung als Schulgelände und die angrenzenden Kleingartenflächen ohne Einschränkungen bezüglich der ehemaligen Deponie zulässig waren bzw. sind.

Für die Bewirtschaftung des Grabens (im Anschluss an das WA 2) ist ein 3,00 m breiter Streifen frei zu halten (private Grünfläche 4).

Das Flurstück 4/62 wurde durch den Investor des Vorhabens von der Stadt Bützow erworben. Die Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden durch den Investor des Vorhabens umgesetzt.

13. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 14.490 m ²
Allgemeines Wohngebiet	13.103 m²
<i>private Grünfläche</i>	<i>1.302 m²</i>
Grünfläche 1	668 m ²
Grünfläche 2	150 m ²
Grünfläche 3	302 m ²
Grünfläche 4	182 m ²
<i>Transformatorenstation</i>	<i>84 m²</i>

14. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Für die Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohnen - Andreassteig“ der Stadt Bützow soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu den bestehenden Gebäuden im Umgebungsbereich und in der Ortslage hergestellt werden.

Dachformen und Dacheindeckungen

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 Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft und die Ausbildung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu sichern, sollen als Dacheindeckung nur einfarbige Materialien verwendet werden. Durch glänzende Dacheindeckungen können Spiegelwirkungen entstehen. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet werden daher diese Eindeckungen ausgeschlossen. Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen aus Gründen des Gesamterscheinungsbildes der Gebäude und des Gebietes eine einheitliche Dacheindeckung erhalten.

15. Hinweise

Stellungnahme E.ON Hanse AG vom 30.06.2014

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 Wasser- und Bodenverband „Warnow – Beke“ vom 03.07.2014

Im Nordwesten grenzt das Gewässer 2. Ordnung 6LV90/d an. Die Zugänglichkeit bzw. die Unterhaltung des Gewässers ist zu sichern.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg vom 04.07.2014

Bei Auftreten von verunreinigten Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) sind diese Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei anfallenden Überschussböden bzw. auf- oder einzubringenden Bodenmaterial auf dem Grundstück ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Niederbringende Bohrungen sind gegenüber dem LUNG M-V – geologischer Dienst – zu melden.

Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 14.07.2014

Für eine Beauftragung des Rückbaus der vorhandenen Anschlusspunkte ist die Deutsche Telekom vorher zu konsultieren. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Stellungnahme der WEMAG AG vom 21.07.2014

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen der WEMAG AG sind die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen/ -anlagen“ zu beachten (www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsaufkunft). Für eine örtliche Einweisung ist rechtzeitig mit dem Netzservice Kontakt aufzunehmen.

Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V vom 22.07.2014

Bauvorhaben sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle anzuzeigen. Werden bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche festgestellt, sind dies dem Landesamt, Abt. Arbeitsschutz und techn. Sicherheit, anzuzeigen. Werden während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch Begleitung von fachkundigen Firmen erfolgen.

Stellungnahme des Landkreises Rostock vom 14.07.2014

Abrissarbeiten haben so zu erfolgen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers kommt.

Bützow,

.....
Der Bürgermeister