

STADT BÜTZOW



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/M-V 2014

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet “Schlossplatz“ nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

Begründung

März 2014

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1	Anlass und Verfahren der 3. Änderung	3
2	Änderungen	5
	Art der baulichen Nutzung	5
	Maß der baulichen Nutzung	5
	Bauweise, Baugrenzen	5
	Verkehrerschließung/technische Ver- und Entsorgung	5
	grünordnerische Festsetzungen	6
	Nachrichtliche Übernahmen aus rechtskräftigem Bebauungsplan und sonstigen gesetzlichen Vorgaben	6
3	Umweltbelange	6
	Einleitung 6	
	Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete	6
	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	9
	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
4	Klimaschutz	16
5	Auswirkungen der Änderungen	16
6	Flächenbilanz	18

Anlage:

Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) für das Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes Nr. 10 vom Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement Rostock vom 21. November 2013

Planzeichnung

1 Anlass und Verfahren der 3. Änderung

1.1 Anlass und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist seit dem 06.02.1997 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltete die Änderung der Art der baulichen Nutzung in Mischgebiet (MI) sowie der Baugrenzen in den Teilgebieten 1 und 2. Zudem wurden im Teilgebiet 7 die Nutzung in Gemeinbedarfsfläche: Schule mit Freizeiteinrichtungen sowie die Baugrenzen geändert. Die 1. Änderung ist 2006 in Kraft getreten. Im Rahmen der seit 2007 rechtskräftigen 2. Änderung wurden die Baugrenzen und die Geschossigkeit im Teilgebiet 7 an die Gebäudeplanung für den Schulkomplex angepasst.

Die Stadt Bützow beabsichtigt, die noch brachliegenden Flächen südlich der Schlossstraße, neben dem Grundschulkomplex (Teilgebiet 1) einer Nutzung zu zuführen. Geplant ist die Errichtung eines Komplexes für die Pflege älterer Menschen und Wohnungen, der zentrumsnah liegt und naturräumlich gut eingebunden ist.

Auf der Fläche befinden sich die seit mehreren Jahren leerstehenden ehemaligen Internatsgebäude, von denen das an die Villa angebaute barackenartige eingeschossige Gebäude zur Warnow hin beräumt wird. Die Villa an der Schlossstraße soll saniert werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden bereits Baumabnahmen vorgenommen.

Das 3. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 10 soll nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

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 aufzustellen und zu ändern. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um Grundstücke mit zum Teil leerstehenden Gebäuden, die dem Innenstadtbereich zu zurechnen sind und die wieder einer Nutzung zugeführt werden sollen.

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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 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.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den geänderten Teilbereich dann die Darstellung als Wohnbaufläche.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock vom 07.02.2014 übernimmt die Stadt Bützow als zentraler Ort eine Bündelungsfunktion und soll u.a. als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Mit der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist der Innen- vor der

Außenentwicklung Vorrang einzuräumen. Da die Errichtung eines Komplexes für die Pflege älteren Menschen und von Wohnungen auf einer innerstädtischen Brachfläche vorgesehen ist, ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

1.2 Bestand

Der Änderungsbereich grenzt zum Teil an die Landesstraße L 11, Abschnitt 190, bei Station 0830 (rechts), die vom Straßenbauamt Güstrow verwaltet wird. Das SBA Güstrow plant zurzeit an der L 11 den Ersatzneubau der Brücke über das Ausfallwasser. Die errichtete Behelfsbrücke befindet sich zum Teil im Änderungsbereich. Geplante Baumpflanzungen sind bis zum Rückbau der Behelfsbrücke zu unterlassen. Es sind die Sicherung der Zuwegung und der bauzeitlichen Inanspruchnahme des Grundstücks für die Rückbauarbeiten der Behelfsbrücken zu gewährleisten. Seitens des SBA wird darauf hingewiesen, dass sowohl für den Ersatzneubau als auch für den Rückbau der Behelfsbrücke mit Erschütterungen zu rechnen ist, so dass ausreichend tief gegründete Fundamente der Gebäude vorzusehen sind. Zu berücksichtigen ist, dass ggf. im Zuge der Errichtung der Behelfsbrücke die Umverlegung von Leitungen/Kabeln von Versorgungsunternehmen vorgenommen wurde.

Der Änderungsbereich befindet sich im Bodendenkmal „Altstadt“. Daher ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals zu sichern. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Der angrenzende Warnow-Arm ist ein Gewässer I. Ordnung. Unterhaltungspflichtiger ist das StALU Mittleres Mecklenburg.

Die im Änderungsbereich mit Baumgruppen bestockten kleiner Flächen erreichen die Mindestgröße von 0,2 ha nicht und sind daher nicht als Waldflächen gemäß § 2 LWaldG einzustufen.

Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Services GmbH. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut und vorhandenen Überdeckungen nicht verringert werden. Eine Umverlegung ist mindestens drei Monate vor Baubeginn zu beantragen.

Im Änderungsbereich befinden sich Niederdruckgasleitung der E.ON Hanse AG. Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien ist nicht zulässig. Bei Bebauung /Bepflanzung oder beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die geltenden Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen bedürfen einer separaten Zustimmung.

Im Änderungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen/ -anlagen der WEMAG AG. Bei Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Leitungen/Anlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten (unter dem Pfad www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsauskunft).

Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Eine Neuverlegung ist zurzeit nicht geplant.

Der Änderungsbereich wird von einer öffentlichen Trinkwasserleitung DN 200 PE-HD gequert, für die ein Schutzstreifen 3,00m beidseitig der Leitung gesichert ist. Im Grundbuch ist eine beschränkte Dienstbarkeit zugunsten des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg eingetragen. Die Kosten für die erforderliche Umverlegung sind vom Investor zu tragen. Die Leitungstrassen dürfen nicht mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Ablagerungen angetroffen werden, sind diese einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei anfallendem Überschussboden, auf- oder

eingebrachten Bodenmaterial ist Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

2 Änderungen

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung der rechtskräftigen 2. Änderung des B-Planes Nr. 10. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Art der baulichen Nutzung

Für die Änderungsfläche erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Ausgeschlossen werden aufgrund der zu erwartenden großen Flächeninanspruchnahmen und der Emissionen die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die Gartenbaubetriebe und die Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl in der Änderungsfläche wird geändert. Bedingt durch die geplante Nutzung ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 zu erhöhen. Ausnahmsweise wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,45 zugelassen, wobei die Geschossflächenzahl von 0,6 insgesamt für die Änderungsfläche bestehen bleibt. Die Überschreitung ist durch die innerstädtische Lage, die Lage im Sanierungsgebiet und dem Zuschnitt des Grundstückes sowie der geplanten konkreten Grundstücksnutzung städtebaulich begründet. Da die Villa mit dem Kellergeschoss ein dreigeschossiges Gebäude darstellt, wurde für den Bereich der Villa eine max. Dreigeschossigkeit zugelassen.

Bauweise, Baugrenzen

Ausgehend von der Villa sollen sich Gebäude entwickeln, von denen ein Gebäudeteil länger als 50,00 m ist. Somit trifft die Festsetzung der offenen Bauweise nicht mehr zu. Es erfolgt daher eine Regelung für eine abweichende Bauweise.

Die Baugrenze vor der Villa wird an der Schlossstraße weitergeführt, so dass der Straßenraum räumlich gefasst wird. Die Baugrenze zur Grundschule wird auf den nach Landesbauordnung erforderlichen Abstand von 3,00 m verschoben. Durch die geplante Anordnung von Nebengebäuden zum Grundschulkomplex im südöstlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenze hin, kann hier dann eine Grenzbebauung ermöglicht werden. Daher fallen in diesem Bereich Geltungsbereichsgrenze und Baugrenze zusammen. Die Baugrenzen nach Süden und nach Westen werden so erweitert, dass die erhaltenswerten Bäume erhalten bleiben und der Uferbereich des Altgewässers der Warnow (5,00 m Gewässerschutzstreifen) sowie die Hochwasserschutzlinie HW 100 geschützt werden.

Verkehrerschließung/technische Ver- und Entsorgung

Die Verkehrerschließung ist über die vorhandene Zufahrt von der Straße Am Rühner Tor weiterhin gegeben. Vor Beginn von Baumaßnahmen, die sich auf den Straßenverkehr auswirken können, ist die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen. Ein Antrag ist zwei Wochen vor Baubeginn einzureichen.

Die Anschlüsse für die technischen Medien sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß positiv beschiedenem Antrag des Betreibers in den Warnowarm (Ausfallwasser) einzuleiten. Das sonstige unverschmutzte Niederschlagswasser ist schadlos über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

Für das Grundstück besteht ein Trinkwasseranschluss. 2014 wird im Zuge der Sanierung der Schloßstraße/Schloßplatz 7 ein Schmutzwasseranschluss vorverlegt.

grünordnerische Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Grünflächen) westlich der Villa werden bis zum zu erhaltenden Gehölzsaum entlang des Warnowarmes reduziert. Der Gehölzsaum dient der Abschirmung und dem Schutz des Gewässers. Ebenso wird die Grünfläche in Richtung Warnowarm auf einen zu erhaltenden bzw. anzulegenden gewässerbegleitenden Grünstreifen reduziert. Gemäß Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 23.07.2013 konnten Gehölze mit einem Stammumfang von kleiner 100 cm beseitigt werden.

Nachrichtliche Übernahmen aus rechtskräftigem Bebauungsplan und sonstigen gesetzlichen Vorgaben

Die Änderungsfläche liegt in der Trinkwasserschutzzone III Warnow. Die Auflagen der Unteren Wasserbehörde sind einzuhalten.

Für den südlich und westlich entlang führenden Warnowarm ist der 5,00 m – Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Dieser wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) vom 26.08.2013 und der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock vom 17.09.2013 ist ein Gewässerrandstreifen von 2,50 m ausreichend, da von dieser Seite keine Gewässerunterhaltung zu erwarten ist.

Ein Teil des Flurstückes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Warnowniederung zwischen Groß Raden und der Hansestadt Rostock“. Die Hochwasserschutzlinie HW 100 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gemäß Stellungnahmen des StALU MM vom 26.08.2013 und der unteren Wasserbehörde vom 17.09.2013 ist innerhalb der Hochwasserschutzlinie keine Bebauung zulässig.

Innerhalb der Änderungsfläche sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3 Umweltbelange

Einleitung

Es handelt sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

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). Die Eingriffsbewertung erfolgt als Kontrolle, ob Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes notwendig werden.

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 § 34 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.

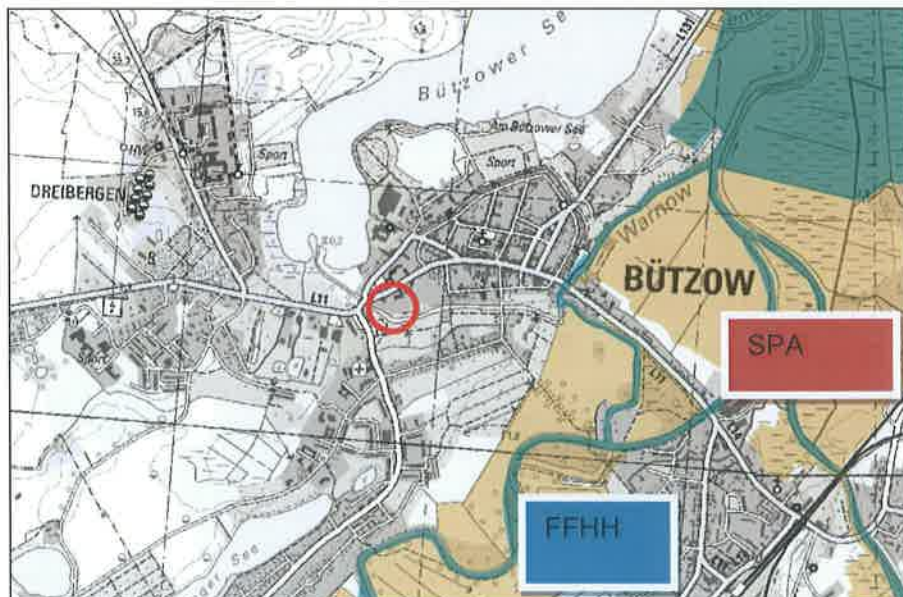
Das NATURA-2000-Gebiet - **SPA DE 2137-401** "Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz" umfasst eine Fläche von 10.816 ha und liegt in mind. 650m Entfernung hinter abschirmender Bebauung zum rechtskräftigen B-Plangebiet.

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 Lebensraumsansprüchen 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.

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. 650m Entfernung hinter abschirmender Bebauung zum rechtskräftigen 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.



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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen. Für einzelne mobile Arten (Fischotter, Biber) sind Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen.

Bestandsbeschreibung

Die Änderungsfläche ist eine Baufläche mit Grünfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Lage am alten Warnowarm - Verbindung zwischen Bützower See und Warnow.

Landschaftsbild

Der Standort befindet sich im Ortskern von Bützow am Rand der Altstadt, am Grünzug des alten Warnowarms, der Verbindung von Bützower See und Warnow. Er wird begrenzt:
im Norden von Schlossstraße und Parkplatz,
im Osten von der Schule,
im Süden von der in diesem Abschnitt meist gehölzfreien Niederung des alten Warnowarms,
im Westen von dem dichten Böschungsbewuchs des alten Warnowarms.

Das Baufeld ist ein im Bestand bebauter Bereich, der keiner Nutzung mehr unterlag. Eine Neubebauung ist als deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes einzustellen.
Im Süden sind durch den Bewuchs und im Westen durch die Niederung keine Einsehbarkeit der Fläche von Wegen aus gegeben.
Im Norden mit der Schlossstraße und im Westen mit der Schule sind vorgeprägte bebaute Bereiche vorhanden.

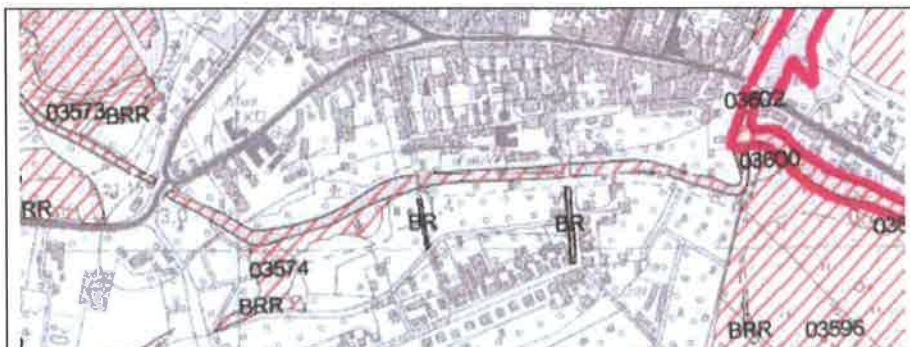
Nationale Schutzgebiete / Schutzobjekte

LSG "Rühner See und Rühner Laden" L 51 - ca. 1500m westlich

LSG "Vierburg-Waldung" L 24 - ca. 2300m südlich

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Als geschützte Biotope im 50m Wirkradius der Änderungsfläche sind eingetragen:
GUE03595, Altwässer, einschl. der Uferveg. (Fluss; Altwasser) - verzahnend mit Geltungsbereichsgrenze
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorzusehen.



Auszug Landschaftsplan Karte 8 Geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen

Als geschützte Biotope im 200m Wirkradius der Änderungsfläche sind eingetragen:

GUE03574, Röhrichtbestände und Riede (Phragmites-Röhricht)

(hinter abschirmender Straße):

GUE03573, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (See; Gehölz; Erle; Weide)

GUE03584 Verlandungsbereiche stehender Gewässer (See; Schwimmblattdecken)

GUE03565, Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Verlandungsbereiche stehender Gewässer;
Naturnahe Sümpfe (Kohldistelfeuchtwiese in Ortslage)

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Standortwahl für das Vorhaben ist durch den rechtskräftigen B-Plan 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 des Ufers zum Schutz von Tieren vor Lockwirkung der Lichtquellen, sofern erforderlich Einsatz von Kaltstrahlern.
- Hilfsweise bei Einzäunung der Anlage: Schaffung von Durchlässen für Kleinsäuger durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich, Verwendung von möglichst ungefährlichen Materialien (z.B. Vermeidung von Stacheldraht)
- 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 Gewässer mit Erle als dauerhafte Abschirmung und z.B. Weide / Birke / Hartriegel als Bibernahrung.

Eingriffsbewertung

Von dem Vorhaben sind Biotop von geringer und allgemeiner Bedeutung, sowie im Uferbereich von besonderer Bedeutung betroffen. Die vorliegende Bewertung erfolgte nicht entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002). Daher wird auf eine verbale Einschätzung zurückgegriffen.

Auswirkungsbereich ist die Änderungsfläche.

Bei der Änderungsfläche (ÄF) handelt es sich aktuell um eine Gebäudebrache mit Gebäuden in schlechtem Zustand, versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen sowie nicht überbauten Grundstücksflächen und im Süden um einen schmalen Streifen (überwiegend gehölzfreien) Ufervegetation des Fließgewässers (Warnowarm).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Grünflächen) westlich der Villa werden bis zum zu erhaltenden Gehölzsaum an der hohen Böschung im Westen entlang des Warnowarm reduziert. Der Gehölzsaum dient der Abschirmung und dem Schutz des Gewässers. Ebenso wird die Grünfläche im Süden bis auf den zu erhaltenden geschützten Biotopstreifen (VSZ, aber hier nur vereinzelt Gehölze) reduziert. Gemäß Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 23.07.2013 konnten Gehölze mit einem Stammumfang von kleiner 100 cm beseitigt werden.

Nachfolgend wird die flächenrelevante Bilanz der 1. Änderung des B10 nachrichtlich aufgeführt:

Das alte Bau Feld ließ bei einer GRZ von 0,3 eine Versiegelung von ca. 860 m² zu, bei einer

	Flächenbilanz Bestand (m ²)	Flächenbilanz B-10 (m ²)	Flächenbilanz 1.Änderung B10 (m ²)	Flächenbilanz 3.Änderung B10 (m ²)
Gesamtfläche	38.000	38.000	38.000	38.000
versiegelte Fläche	24.374	18.735	23.085	24.755
unversiegelte Fläche	13.626	19.265	14.915	13.245
Versiegelte Fläche Änderungsfläche	ca. 2.500			ca. 3.030

bestehenden Gebäudeversiegelung von ca. 2.310 m² (nur Gebäude, mind. 2.500 m² mit Geh und Fahrflächen). Mit der Änderung sind im neuen Baufeld bei einer GRZ von 0,6 ca. 3.030 m² versiegelt, gegenüber dem Bestand in der Teilfläche erfolgt eine etwas höhere Neuversiegelung.

Aufgrund der Innenstadtlage des Standortes wird von einem zusätzlichen Ausgleich gegenüber dem überschlägig ermittelten Bestand abgesehen. Die Entsiegelung erfolgt zurzeit.

Ansonsten gelten die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B- Planes weiter.

Anlage zur Begründung B-Plan Nr. 10 "Schlossplatz" Eingriffs- und Ausgleichsbewertung – Auszug:

" Quantitative Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Beim Vergleich der Flächennutzung vor und nach dem Eingriff ist festzustellen, dass aufgrund der Wiederherstellung des ehemals vorhandenen Grabensystems, der Entsiegelung von Grundstücksflächen und der Umwandlung dieser Flächen in naturnahe Grünflächen der Versiegelungsgrad auf der Fläche von insgesamt 64 % (vor dem Eingriff) auf 49 % (nach dem Eingriff) reduziert wird."

„Der Anteil der Grünflächen (insgesamt) erhöht sich von 28 % auf 35 der Gesamtfläche, wovon naturnahe Grünflächen 19 % der Fläche einnehmen und auf 8 der Fläche das ehemals vorhandene Grabensystem einschließlich Uferbereiche wiederhergestellt werden soll. Der im Biotopkataster als Parkanlage erfasste Bereich, der Bestandteil der innerstädtischen Parkanlage " Rosengarten " ist, einschließlich vorhandener Einzelbäume, wird nicht beeinträchtigt , Gleiches gilt für den Gehölzstreifen am Ufer des Warnow - Armes."

„Der als Bruchwald-Weidengebüsch kartierte Uferbereich des Warnow - Armes wird im Wesentlichen erhalten."

„Aufgrund der Erhöhung des Biotopwertes des Wallgrabens, insbesondere durch die Vergrößerung der offenen Wasserfläche und die Vernetzung mit anderen Fließgewässern wird der genannte Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgeglichen."

„Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, das Planungsvorhaben in den vorhandenen Landschaftsraum optimal zu integrieren und das vorhandene Naturraumpotential zu schützen. Unumgängliche Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen. Da es sich beim Plangebiet nicht um einen Bereich der freien Landschaft handelt, sondern dieser innerhalb des bebauten innerstädtischen Raums liegt, zeigt schon der Vergleich der Flächenbilanz insbesondere durch die vorgesehene Entsiegelung und Grabengestaltung die quantitative Verbesserung der Landschaftssituation nach dem Eingriff, zu der die in Punkt 3.2. aufgeführten qualitativen Verbesserungen kommen."

Erläuterungen

Uferstreifen West

Der Uferstreifen (geschütztes Biotop 03595 – Altwässer einschließlich Ufervegetation) entlang des alten Warnowarms ist auf Dauer im Bestand zu erhalten. Die mit dichtem Baumbestand versehene Böschung ist durch einen Zaun (Höhe mind. 1,2m – gleichzeitig Absturzsicherung) von den Grünflächen der Bebauung abzugrenzen.

Uferstreifen Süd

Die Niederungsfläche im Süden ist auf Dauer im Bestand zu erhalten. Verjüngungsschnitte oder Pflegeschnitte des sich aufbauenden vereinzelt vorhandenen Gehölzbestandes bedürfen der Genehmigung des Naturschutzes.

Zur Abschirmung sind zusätzlich 4 Stk. Erlen oder Birken in der Qualität Heister 3x verpflanzt, H 125-150 cm Einzeln oder in Gruppen, sowie 3 Stk. Roter Hartriegel in der Qualität verpflanzter Strauch H 60-100 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Böschung / die Niederung sind durch einen Zaun (Höhe mind. 1,2m – gleichzeitig Absturzsicherung) von den Grünflächen / dem Weg an der Bebauung abzugrenzen.

Am Niederungsbereich oberhalb der Böschung ist ein Weg (für Evakuierungsfälle) zulässig.

Der südliche Anbau des Pflegeheimes ist aus brandschutztechnischer Sicht in drei Bereiche gegliedert. Jeder Bereich benötigt zwei entgegengesetzt liegende Evakuierungswege mit Ausgängen. Die Wege der südlichsten Gruppe führen dabei in den mittleren Bereich und über den südlichen Gemeinschaftsraum ins Freie. (Richtung Niederung) Ein Weg am Gebäude wird damit erforderlich. Die Breite des Gehweges reduziert sich dabei auf die minimal notwendige Breite von 1,50 m. Diese Breite ist erforderlich, um auch im Winter den Evakuierungsausgang freihalten zu können und den Funktionsbetrieb ganzjährig aufrecht halten zu können. Vorgesehen ist ein Plattenbelag auf der Auffüllung für das Gebäude im unmittelbaren Anschluss an die Außenwand, welche hier mit Sohlplatte auf circa 10 m tiefen Bohrpfählen errichtet werden muss. Eine Anhängung an die Sohlplatte als Kragplatte ist konstruktiv und auch statisch nicht möglich. Eine Sohlgründung vom ca. 10m für einen aufgeständerten Gehweg ist wirtschaftlich nicht vermittelbar. Somit ist nur ein Weg auf der vorhandenen Auflastfläche möglich. Wurzeln von Gehölzen werden dabei aber nicht beeinträchtigt.

Die Ausbildung der Freiflächenböschung erfolgte dabei entsprechend der abgestimmten Nutzungsstudie Schlossplatz Nr. 10 zur Vorortbegehung Juni 2013.

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 Krautaufruch der Pflanzscheiben zu entfernen die Zwischenräume freizustellen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege (mit Freistellung 5 Jahre) vorzusehen. Maßnahmen gegen Wildverbiss sind in dieser Zeit vorzusehen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Europäische Vogelarten sind grundsätzlich wie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie artenschutzrechtlich zu behandeln.

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 (Mischgebiet) gleichzusetzen. Entsprechend sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen einzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität der Arbeiten ist mit den Bauarbeiten für die derzeitige mögliche Nutzung (Mischgebiet) gleichzusetzen. Entsprechend sind diese Arbeiten nicht als zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden, unter Verwendung der Daten des Landschaftsplanes und der Untersuchung zum Gebäudeabriss von Dirk Seemann, Dabel im Juli 2013 auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden rechtskräftigen 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. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen Lebensraum zum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	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
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnigglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Telerschnecke	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>	Blauschillernder 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

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen Lebensraum zum
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 bombina</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/Wald/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>	Breitflügel-Fledermaus		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
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusli</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/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage (Landschaftsplan Bützow – Bezug Bützower See) eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

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 Habitatsprüchen (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 Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvogelarten

Nachfolgend werden die potenziell im Untersuchungsgebiet (Vorhabensbereich und 50m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten potenziell aufgrund ihrer Habitatsprüche dort vorkommen.

Da im Eingriffsraum Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes (Tendenz Industriegebiete da dörfliche Strukturen fehlen) wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Grauschnäpper, Hausrotschwanz zu rechnen. Für die Gebäude liegt eine Untersuchung aus dem Juli 2013 vor, die keinen Nachweis für Gebäudebewohnende Vögel aufzeigt.

Für den südlichen Randbereich ist zusätzlich der Lebensraum See / Röhricht anzusprechen. Von den im Landschaftsplan aufgeführten Arten wäre aufgrund der Seggenbestände / angrenzenden Gehölze lediglich Schlagschwirl und Schilfrohrsänger relevant, Nachweise liegen nicht vor. Zusätzlich ist auch das hohe Störpotential (benachbarte Schule) einzustellen.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher 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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vor Beginn von Bau- und Abbruchmaßnahmen ist eine gutachtliche Kontrolle am betroffenen Gebäude auf aktuelle Besiedlung von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen. Mit der Durchführung der Besiedlungskontrolle ist eine fachlich kompetente Person zu beauftragen. Der Auftrag zur Gutachtlichen Kontrolle ist so zu vergeben, dass sie rechtzeitig vor Ausführung der

geplanten Umbau / Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt wird und für die ev. erforderlichen Maßnahmen ein ausreichender Zeitrahmen zur Verfügung steht. Die Ergebnisse der gutachtlichen Prüfung sind der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Sonstige Belange

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 eines rechtskräftigen B-Planes entspricht dem Bodenschutzgebot.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Die Nutzung eines rechtskräftigen B-Planes entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Verwendeten Quellen

- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
- Untersuchung zum Gebäudeabriss von Dirk Seemann, Dabel im Juli 2013
- Landschaftsplan Bützow, ibs Schwerin / Institut für Landschaftsplanung und Landschaftsökologie Uni Rostock vom 20.09.2004
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

4 Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine Gebäudebrache innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Bützow. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen geringfügig erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit diesem B-Plan auf die Wiedernutzung einer ehemaligen 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. Die Warmwasseraufbereitung sowie die Beheizung erfolgen über einen Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz.

5 Auswirkungen der Änderungen

Durch die Änderung des Bebauungsplangebietes sind in diesem innerstädtischen Bereich keine negativen Auswirkungen von der Art der baulichen Nutzung und der Bewirtschaftung auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Westlich und südlich schließen sich Naturräume an, östlich der Grundschulkomplex. Mit der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich die geplante Umnutzung in die Umgebung einfügt.

Östlich grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich ein Parkplatz, ein Kleispielfeld, ein Abstellgebäude für die Schule und der Schulgarten. Daran schließt sich der Grundschulkomplex mit den Schulhofflächen an. In dem Grundschulkomplex mit Schulhof und Schulgarten sowie auf dem Kleispielfeld finden nachts keine Nutzungen statt, so dass die Gewährleistung der Nachtruhe für den Änderungsbereich (WA – Allgemeines Wohngebiet) gegeben ist. Das Gebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich, bei dem durch den angrenzenden Straßenverkehr, die Parkplätze beidseitig der Schloßstraße sowie den unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Schule) von einem höheren Grundgeräuschpegel auszugehen ist. In diesem Umfeld ist das Kleispielfeld zu sehen, das sich von der Größe her in diesem Bereich unterordnet und von keinen erheblichen Belästigungen oder Störungen auf den Änderungsbereich ausgegangen

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen Lebensraum zum
Landsäuger	Castor fiber	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	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 Arten

Reptilien / Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen besteht potenziell eine Bedeutung für die artenschutzrechtlich relevanten Arten Wechselkröte und Knoblauchkröte, sowie Moor und Laubfrosch. Potenzielle Laichgewässer der Arten befinden sich am Vorhabengebiet bzw. innerhalb des planungsrelevanten Umfeldes. Potenzielle Laichgewässer südlich sind außerhalb des Vorhabengebietes vorhanden. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Arten potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen können. Beim Eingriffsgebiet handelt es sich aber nicht um maßgebliche Bestandteile des Habitats im Umfeld des Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier. (bisher überwiegend versiegelte Flächen / Flächen mit hoher Verdichtung / Rasen) Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Arten auszugehen.

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist der Lebensraumrelevante Uferbereich auf Dauer zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Fledermäuse

Der Eingriffsbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Sommer, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Plangebiet im rechtskräftigen B-Plan im Randbereich vorhanden, bleiben aber erhalten. Für die Gebäude liegt eine Untersuchung aus dem Juli 2013 vor, die Gebäudebewohnende Fledermäuse ausschließt. Ein geschlossener Vegetationsbestand als Flugleitlinie ist in der Änderungsfläche vorhanden und bleibt erhalten. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

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 erhalten und zusätzliche abschirmende Pflanzungen sind vorgesehen.

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 rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt, da der Uferbereich erhalten bleibt und zusätzliche abschirmende Pflanzungen vorgesehen werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

werden kann. Aus den bestehenden Nutzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 lassen sich keine negativen Auswirkungen für die Nutzung im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ableiten. Die unterschiedlichen Nutzungen existieren ohne Einschränkungen nebeneinander.

Einwirkungen bestehen entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch die Verkehrsbelegung auf der vor dem Teilgebiet 1 entlangführenden Landesstraße (L 11) - Schlossplatz. Bisher wurde der Verkehr auf der L 11 über die Langestraße, die Rühner Straße und die Straße Vor dem Rühner Tor als Einbahnstraße bis zur Wismarschen Straße geführt. In Gegenrichtung führte der Verkehr auf der L 11 von der Wismarschen Straße über den Schlossplatz und die Schlossstraße zur Langestraße. Mit dem im Bau befindlichen Ausbau der L 11 wird der Verkehr dann im Zweirichtungsverkehr von der Langestraße über die Rühner Straße und die Straße Vor dem Rühner Tor zur Wismarschen Straße geführt. Die Verkehrsführung über den Schlossplatz und die Schlossstraße wird als Gemeindestraße (Einbahnstraße) eingestuft. Es ist von einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs über den Schlossplatz auszugehen. Somit treffen die in der Begründung zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 10 getroffenen Einstufungen der Lärmpegelbereiche nicht mehr zu.

Dem vorliegenden Lärmgutachten von November 2013 liegen die prognostizierten Verkehrsdaten des Büros Merkel Ingenieur Consult für das Jahr 2025 für die angrenzenden Straßen des Teilgebietes 1 – Schlossstraße, Vor dem Rühner Tor, Wismarsche Straße und Am Forsthof sowie dem Pkw – Parkplatz am Schloss - zugrunde. Der Beurteilungspegel an der nördlichen Baugrenze überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm tags zwischen 5 und 6 dB und nachts zwischen 6 und 7 dB. Im mittleren Bereich des Baufeldes liegt die Lärmbelastung an der Westseite tags mit 1 dB und nachts mit 2 dB gering über den Orientierungswerten. Weiter nach Süden treten keine Überschreitungen mehr auf.

Demzufolge sind für den Bereich entlang der Schlossstraße Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Schlossstraße (Wand, Wall) sind aus stadtgestalterischen Gründen auszuschließen. Gemäß Lärmgutachten bringt ohnehin z.B. eine 3 m hohe und etwa 40 m lange Lärmschutzwand entlang der Schlossstraße keine maßgebliche Lärminderung an den Gebäuden. Daher sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen für eine Lärminderung möglich, hier durch baulichen Lärmschutz nach DIN 4109 an den Gebäuden. Es wurden im Teil B-TEXT die nachfolgenden Festsetzungen getroffen:

1. Innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 zu realisieren.

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel ¹⁾ dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,ref}$ in dB		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ²⁾ und ähnliches
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 3: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 /9/

2. Passiver Schallschutz im Lärmpegelbereich III ist mit einer Zwangsbelüftung der zu schützenden Aufenthaltsbereiche zu verbinden.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche rechtskräftiger B-Plan Nr. 10

3,80 ha

Änderungsfläche der 3. vereinfachten Änderung

ca. 0,58 ha

Bützow,

4. 10. 2018



C. J. Fischer
.....
Der Bürgermeister